

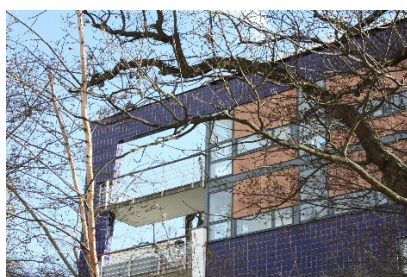
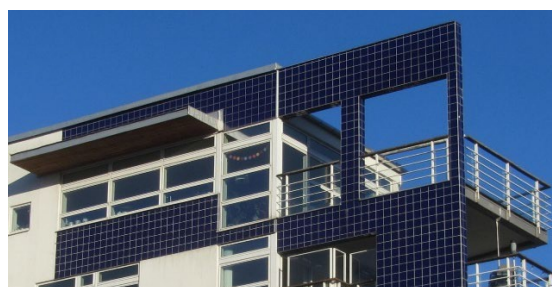
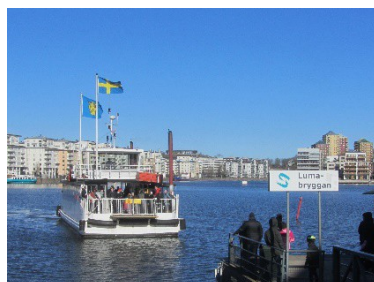
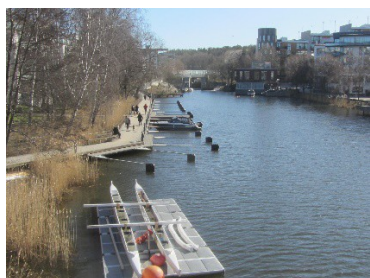
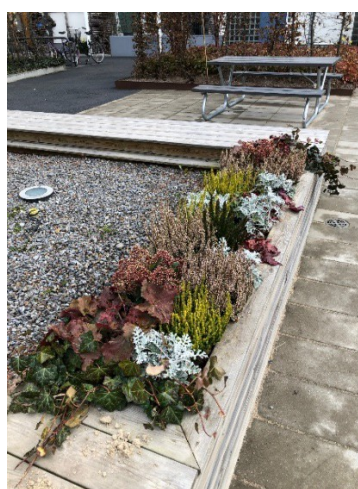


Årsredovisning 2020

med Hållbarhetsredovisning

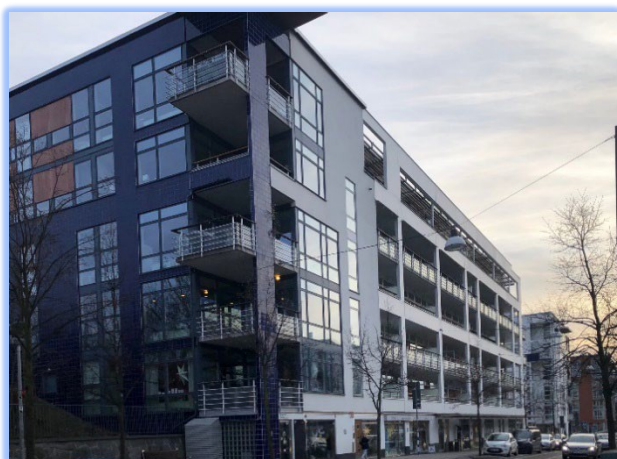
HSB:s Brf Ekudden nr 688 i Stockholm

Org. nr. 769602-1497



Innehållsförteckning

Styrelsen har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Revisionsberättelse	30
Hållbarhetsredovisning	32



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 2020. 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

Stabil utveckling trots ett mycket speciellt år!

2020

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

har fått ställa om samtidigt som vår Förening har klarat ansträngningarna på ett bra sätt. Som flera andra föreningar i Hammarby Sjöstad gav vi våra lokalhyresgäster en reduktion på hyran då pandemin startade. Snart visade det sig att kunderna kom tillbaka och verksamheten kunde drivas utan speciellt stöd från oss. Våra hyresgäster var mycket tacksamma för vårt stöd och hjälpsamhet samtidigt som föreningens intäktsbortfall var hanterbart.

Styrelsen har under året varit stabil med endast en ny ledamot. Vid föreningsstämman 2021 kommer fler ledamöter av olika anledningar att avgå. Huvuddelen av medlemmarna fortsätter dock samtidigt som valberedningen föreslår nya engagerade medlemmar till styrelsen. Detta skapar kontinuitet och stabilitet.

Underhållet har enligt underhållsplanen varit begränsat under året. De största åtgärderna har varit fasadmålning på utsatta ställen, termostatbyte av samtliga radiatorer (element), målning av vissa källarutrymmen, renovering av två entrétytterdörrar. Några vattenläckor har inträffat på bland annat terrasser vilket pekat ut ett antal preventiva åtgärder som utförts för att förhindra samma typ av problem i framtiden.

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 utvecklingsarbete bildades under 2019 en "Hållbarhetsgrupp" med delar av styrelsen i samverkan med några medlemmar utanför styrelsen. Denna grupp har arbetat målinriktat med att bland annat förbereda och utreda frågor kring långsiktig energiförsörjning till vår fastighet.

Ett strategiskt fokus för 2020 har varit fortsatt utredning och projektering av en bergvärmeanläggning inklusive ansökan om borrhållstånd. En process som visat sig vara mycket komplex. Föreningsstämman gav i juni 2020 klartecken till styrelsen att gå vidare med fortsatt projektering och ansökningsprocess. Efter viss fördröjning lämnade Miljö- och Hälsoskydds nämnden under mars månad 2021 det tillstånd vi arbetat så energiskt för. Planering pågår för start av projektet. Borrning kommer att genomföras med start under maj 2021. Dessvärre kommer det att höras och störa ett tag – men håll ut – det lönar sig i längden!

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 andra versionen av vår "Årsredovisning med Hållbarhetsredovisning". Den första upplagan 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 fram mot din feedback som underlag för vårt kontinuerliga förbättringsarbete.

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 från föregående år (2019) ge en samlad bild över Föreningens olika former av insatser för hållbar utveckling. Vi har under året fortsatt att utveckla innehållet. I årets årsredovisning beskriver och fördjupar vi även vårt arbete med långsiktigt hållbar avgift och förvaltningsekonomi.

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 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 8.263.843 kronor och rörelsekostnaderna till 9.641.427 kronor, därav 267.732 kronor i underhållskostnader.

Resultatet före avskrivningar uppgick till 2.808.433 kronor. I resultatet ingår avskrivningar av materiella anläggningstillgångar med 4.168.017 kronor.

Resultat efter avskrivningar uppgick till – 1.377.584 kronor.

Årets resultat före skatt är sämre än föregående år. -1.949 tkr jämfört med -859 tkr, i sin helhet beroende på ökade kostnader till följd av ändrad redovisningsprincip till regelverket K3.

Anledningen till att föreningen beslutat byta regelverk är 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. Att byta till K3-regelverket är en relativt vanlig åtgärd bland stora och medelstora bostadsrättsföreningar.

Kassaflödet från den löpande verksamheten var dock bättre än föregående år. 2.206 tkr jämfört med 1.941 tkr 2019.

Drift och underhållskostnaderna har minskat med 388 tkr vilket till stor del förklaras av sänkta uppvärmningskostnader.

Ekonomi under 2021 kommer att påverkas av de investeringar som kommer att göras i nytt bergvärmsystem, nytt Styr & Reglersystem samt reparation av tätskikt för en av föreningens större terrasser. Denna terrass har varit ett återkommande problem med läckage till underliggande lägenheter sedan husen byggdes.

Utan dessa investeringar skulle resultatet bli ungefär detsamma som resultatet för 2020. Med dessa investeringar kommer kassaflödet att påverkas nedåt med storleksordningen 10 miljoner kr. Investeringar avskrivs under mycket lång tid så påverkan på resultatet kommer att vara helt hanterbart. Vi räknar med att sänkningen av energiförbrukningen under återbetalningstiden med god marginal kommer att finansiera investeringen.

Nyckeltal för finansiell och ekonomisk hållbarhet

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

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

Under året har styrelsen djupanalyserat föreningens ekonomi, studerat nyckeltal och gjort jämförelser för att skapa en långsiktig hållbar ekonomisk plan. Under detta arbete fick vi under slutet av 2020 kontakt med en konsult/ekonom som gjort likaledes för sin förening och dessutom, via sitt bolag, för 65 andra Brf:er i Hammarby Sjöstad. Konsulten har sett över vårt material och identifierat våra ekonomiska styrkor men även pekat på punkter där vi ytterligare kan förbättra vårt ekonomiska läge.

De punkter som analyserats är:

- *Intäkter*
- *Drift*
- *Sparande*
- *Skuld*
- *Amortering*
- *Räntor*
- *Avgiftens hållbarhet*

Sammanfattande slutsats från analysen är att vi:

- har en stark intäktsida med bidrag från lokaler och parkeringsplatser
- vår skuld är något lägre än snittet bland bostadsrättsföreningarna
- räntorna på våra lån är jämförelsevis mycket låga

- vårt sparande för framtida underhåll och investeringar är bra
- vår nuvarande avgift ger oss ett hållbart sparande.
- vi skulle klara av en höjning av räntorna med 2 % innan vi skulle behöva höja avgifterna.

Vi har en klar förbättringspotential på kostnadssidan och kan genom ett ökat fokus och arbete med våra leverantörer och avtal sänka våra driftskostnader framöver. Givetvis kommer det planerade bergvärme-projektet att ge ett kraftigt bidrag till denna sänkning.

Hållbarhetsredovisningen i slutet av denna årsredovisning innehåller mer detaljer från den ekonomiska analysen.

Årsavgift

Årsavgifterna var 6 463 tkr. Detta motsvarar 694 kr/kvm/BOA – bostadsarea. (Har varit samma de senaste 7 åren).

Hysesintäkterna var 1 495 tkr. Om vi jämför med intäkten från årsavgifterna så var intäkten för hyrorna 161 kr/kvm/BOA - bostadsarea. Relaterar vi istället hyresintäkten till lokalytorna så får vi 781/kvm/LOA – lokalarea.

Utfallet här är något lägre än tidigare år på grund av de hyreslättnader på totalt 103 tkr som föreningen gett våra hyresgäster till följd av Covid-19.

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. 13 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 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, åretrunskidåkning i Hammarby backen, kommunalisering av sopsugsystemet och valborgsmässosfirande samt Sjöstadsdagen. Vissa av dessa aktiviteter är dessvärre inställda pga. pandemiläget.

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 1 konstituerande möte samt 10 ordinarie protokollförda sammanträden. Samtliga digitala.

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 2 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 2019. Resultatet visar att våra fastigheter har energiklass E. De i energideklarationen föreslagna åtgärderna har genomförts respektive 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 och godkännas under 2021. Dessvärre är den något försenad då access till lägenheterna har tagit längre tid än beräknat pga. av pandemin.

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 413 tkr och planerat underhåll för 268 tkr.

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 5 åren är i storleksordningen 5 mkr. Vår avsättning på 5 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 2021 är projekt planerade rörande målning och tvätt av glastak, räckeshandledare samt en större terrassbyggnad pga. fuktskador.

Återstående större poster för perioden 2025 - 2039 är takplåtar ~2028/1 mkr, fasadarbeten ~2033/11 mkr, ventiler för samtliga radiatorer ~2033/0.5 m kr. 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.

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 inplanerat digitalt styr & övervakningssystem för undercentral (UC) och fläktar kan återbetalas på ungefär 3 år. Det nyligen startade Bergvärmeprojektet (borrhning av "geobrunnar") respektive 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 (s.k. ”gröna lån”) som till föreningen själv.

Under 2021 skrivs tre av våra fyra lån om med den fortsatt mycket låga räntan. Vår räntekostnad blir då ytterligare något lägre än vår nuvarande 0,69 % medelränta per 31 december 2020 för samtliga lån.

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 80 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållet under året har i underhållsplanen varit begränsat. Åtgärderna har varit fasadmålning på utsatta ställen, termostatbyte för samtliga radiatorer (element) i alla lägenheter, målning av vissa källarutrymmen och uppfräschning av ytterdörrarna på Sickla Kanalgata 40 och 42. Uppfräschningen gav mycket bra resultat och övriga ytterdörrar kommer att åtgärdas allt eftersom. 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.

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar – flertalet via poströstning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Leif Blomkvist	Ordförande	Stämman / Styrelsen
Rolf Leidhammar	Vice Ordförande	Stämman / Styrelsen
Johanna Lindahl	Sekreterare / Information	Stämman / Styrelsen
Ulf Gunnarsson	Ekonomiansvarig	Stämman / Styrelsen
Jan Hansson	Ledamot	Stämman / Styrelsen
Bo Sjödin	Ledamot	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
Axel Rudling	Hållbarhetsgruppen	Stämman / Styrelsen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Bo Sjödin, Johanna Lindahl, Håkan Lindahl och Ulf Gunnarsson. HSB:s ledamot Lisa Ek kommer att sluta på HSB och ersättas av ny ledamot.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif Blomkvist, Rolf Leidhammar, Johanna Lindahl och Ulf Gunnarsson, 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.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (13) 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 161 (160) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 128	8 298	8 212	8 202	8 173
Resultat efter finansiella poster	-1 949	-859	-3 263	-2 342	-2 717
Soliditet (%)	73,2	73,3	73,2	73,2	73,1
Kassalikviditet (%)	452,2	429,5	512,3	472,6	475,8
Reservering yttre underhållsfond	1 000	1 000	1 000	1 000	800
Saldo yttre underhållsfond	6 834	5 834	4 834	3 834	4 560
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	694	694	694	694	694
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 976	7 209	7 603	7 615	7 665

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	5 833 611	-13 428 099	-859 186	205 202 337
Avsättning till yttre underhållsfond:			1 000 000	-1 000 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-859 186	859 186	0
Årets resultat					-1 948 830	-1 948 830
Belopp vid årets utgång	172 381 011	41 275 000	6 833 611	-15 287 285	-1 948 830	203 253 507

Resultatdisposition

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-15 287 285
Årets resultat	-1 948 830
	-17 236 115

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-139 000
I ny räkning överföres	-18 097 115
	-17 236 115

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



Resultaträkning

		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	not		
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 127 587	8 297 766
Övriga rörelseintäkter	3	136 256	120 680
Summa rörelseintäkter		8 263 843	8 418 446
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4,5	-4 330 938	-4 718 839
Övriga externa kostnader	6	-885 763	-589 030
Personalkostnader	7	-238 709	-237 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 186 017	-3 125 530
Summa rörelsekostnader		-9 641 427	-8 670 969
Rörelseresultat		-1 377 584	-252 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter		392	3 501
Räntekostnader		-571 638	-610 164
Summa finansiella poster		-571 246	-606 663
Resultat efter finansiella poster		-1 948 830	-859 186
Resultat före skatt		-1 948 830	-859 186
Skatter			
Övriga skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		-1 948 830	-859 186

Balansräkning

		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	269 084 550	273 195 289
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	46 321
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 393 494	723 922
Summa materiella anläggningstillgångar		271 478 044	273 965 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		271 478 544	273 966 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	1 500
Övriga fordringar		49 280	40 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	139 331	126 699
Summa kortfristiga fordringar		189 794	168 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 967 710	5 722 728
Summa kassa och bank		5 967 710	5 722 728
Summa omsättningstillgångar		6 157 504	5 891 553
SUMMA TILLGÅNGAR		277 636 048	279 857 585

		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 656 011	213 656 011
Fond för yttre underhåll		6 833 611	5 833 611
Summa bundet eget kapital		220 489 622	219 489 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 287 285	-13 428 099
Årets resultat		-1 948 830	-859 186
Summa fritt eget kapital		-17 236 115	-14 287 285
Summa eget kapital		203 253 507	205 202 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	18 059 000	73 132 000
Övriga skulder		151 366	151 366
Summa långfristiga skulder		18 210 366	73 283 366
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		54 810 500	0
Leverantörsskulder		352 596	411 456
Skatteskulder		26 790	13 901
Övriga skulder		5 620	19 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	976 669	926 759
Summa kortfristiga skulder		56 172 175	1 371 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		277 636 048	279 857 585

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
KASSAFLÖDESANALYS		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 948 830	-859 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 186 017	3 125 530
Fordran/skuld skatt	4 235	-53 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före		
Förändring av rörelsekapital	2 241 422	2 213 134
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	317	-1 500
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 632	-12 275
Förändring av leverantörsskulder	-58 859	-188 917
Förändring av kortfristiga skulder	35 763	-69 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 206 011	1 941 137
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 698 529	-723 922
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 698 529	-723 922
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-262 500	-3 867 929
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 500	-3 867 929
Årets kassaflöde	244 982	-2 650 714
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 722 728	8 373 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 967 710	5 722 729

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).

Redovisningsprincipen är förändrad jämfört med föregående år då föreningen övergått från K2 till K3.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Ekudden nr 688 i Stockholm är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning

Av föreningens lån förfaller 54 811 tkr till omförhandling under 2021.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll av ej värdehöjande karaktär 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

	2020	2019
Hyror lokal*	794 850	778 334
Hyror p-plats och garage	803 350	807 835
Hyror övriga objekt	1 200	39 288
Fastighetsskatt	8 760	21 235
Årsavgifter bostäder	6 463 272	6 463 272
Kabel-TV och bredband	145 500	145 500
Reduktion hyror lokal	-103 161	0
Hyresbortfall garage	-21 000	-18 000
Elförbrukning garage	2 418	3 514
Sophämtning	8 000	6 000
Ventilation	12 000	0
Övriga debiterade kostnader	12 399	50 788
	8 127 588	8 297 766

*Nedgången i föreningens lokalhyresintäkter utgörs av de eftergifter föreningen gett sina hyresgäster för att motverka effekterna av Covid-19.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna statliga bidrag*	108 708	0
Försäkringsersättningar	0	73 935
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	21 209	18 116
Avgift andrahandsupplåtelse	5 910	8 148
Övriga intäkter och ersättningar	429	20 481
	136 256	120 680

*De statliga bidrag föreningen erhållit är hänförliga till regelverket för tillfälliga hyresnedsättningar till följd av Covid-19.

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	174 789	191 342
Fastighetsskötsel	105 821	157 384
Städning	359 292	393 784
Energideklaration	0	26 250
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	56 625	0
Klottersanering	3 244	0
Besiktning och serviceavtal	135 864	156 790
Yttre skötsel och snöröjning	285 391	308 606
Bevakning och jour	12 523	3 519
Övrig tillsyn och skötsel	8 616	9 975
Fastighetsel	278 334	270 335
Uppvärmning	1 091 711	1 197 415
Vatten	179 774	182 393
Sophämtning	253 529	295 166
Kabel-TV och bredband	237 945	276 678
Fastighetsförsäkring	126 647	101 441
Arvode teknisk förvaltning	76 780	126 659
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	262 113	257 159
Justering skatt föregående år	-440	-23 048
	3 649 558	3 931 848

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2020	2019
Löpande reparationskostnader	413 648	463 564
Underhåll elinstallationer	36 611	0
Underhåll fönster och dörrar	7 632	0
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	36 585	0
Underhåll fasad och tak	157 375	177 725
Övrigt underhåll	29 529	145 703
	681 380	786 992

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration	39 628	33 529
Revisionsarvoden	20 875	20 313
Arvode ekonomisk förvaltning	163 552	143 222
Arvode förvaltning beställningar *	446 568	258 268
Projektarvoden	47 947	16 920
Övriga konsultarvode	73 369	53 500
Kontorsmaterial	3 959	0
Försäkringspremier	4 167	4 166
Bankkostnader	4 238	3 662
Föreningskostnader	18 639	4 876
Föreningsavgifter	35 257	24 035
Diverse övriga kostnader	27 564	26 539
	885 763	589 030

* Avser beställning för arbeten med upprättande av Underhållsplan, GDPR analys, terrassbesiktning – fukt, projektledning kommande terrassreparation, hyresförhandling samt upphandling av termostatbyte.

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	191 000	183 425
Sociala avgifter	47 709	54 145
	238 709	237 570

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

Not 8 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	298 538 011	298 538 011
Till-/ombyggnationer, renoveringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 538 011	298 538 011
Ingående avskrivningar	-25 343 722	-22 263 512
Årets avskrivningar	-4 110 739	-3 079 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 453 461	-25 342 722
Utgående redovisat värde	269 084 550	273 195 289
Taxeringsvärden byggnader	175 712 000	175 712 000
Taxeringsvärden mark	187 603 000	187 603 000
	363 315 000	363 315 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	803 914	803 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	803 914	803 914
Ingående avskrivningar	-757 593	-711 273
Årets avskrivningar	-46 321	-46 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-803 914	-757 593
Utgående redovisat värde	0	46 321

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	723 922	0
Till-/ombyggnationer, renoveringar	800 417	723 922
Pågående till-/ombyggnationer, renoveringar	898 112	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 422 451	723 922
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-28 957	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 957	0
Utgående redovisat värde	2 393 494	723 922

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	47 674	35 464
COM HEM	28 411	28 041
HSB Stockholm	38 996	38 904
Telenor	24 250	24 290
	139 331	126 699

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	0,550	2021-03-02	17 368 750	17 500 000
Stadshypotek AB	0,550	2021-03-02	17 368 750	17 500 000
Stadshypotek AB	0,750	2021-06-01	20 073 000	20 073 000
Stadshypotek AB	0,910	2022-03-01	18 059 000	18 059 000
			72 869 500	73 132 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-262 500	-125 000

Efter 5 år beräknas skulden till övriga kreditinstitut uppgå till 71 557 000 kr.

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

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020	2019
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	94 073 000	94 073 000
	94 073 000	94 073 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	45 396	52 332
Förutbetalda avgifter / hyror	667 146	620 613
Upplupna uppvärmningskostnader	146 183	152 089
Upplupna elavgifter	36 134	25 846
Upplupna avtalskostnader	5 820	1 544
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Upplupna vattenkostnader	35 989	34 335
	976 668	926 759

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 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. Under mars 2021 fick Föreningen erforderliga tillstånd. Arbetet bedrivs i samverkan med projektledaren Enstar.

Borringen kommer att starta under maj 2021. Se vidare information i Hållbarhetsredovisningen. Projektet kommer att lånefinansieras.

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. Styrelsen beräknas få in offert under våren 2021 för vidare analys.

Såväl bergvärme som solceller kommer att ge en fördelaktigare ränta på medlemmarnas lån.

Inglasning av balkonger

Styrelsen har lämnat in bygglovsansökan för att pröva möjligheten till inglasning av föreningens olika balkonger. Dessvärre har vi nåtts av informationen att tjänstemännen på Bygglovsavdelningen inom Stadsbyggnadskontoret har lagt förslag till Nämnden att denna skall avslå vår bygglovsansökan i sin helhet.

Orsaken är att en inglasning skulle förändra samgestaltningen på ömse sidor av Lugnets Allé. Därav har styrelsen dragit tillbaka vår ursprungliga ansökan. Styrelsen har inlett ett arbete att omarbete förslaget för att studera vilka delar som kan beviljas bygglov.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK

OVK har avslutats och godkänts under Q1 2021 för samtliga lägenheter. Några mindre ändringar på fyra stycken köksfläktar behövde lägenhetsinnehavarna åtgärda. Dessutom behövde luftflöden i ett antal luftdon åtgärdas genom att luftdonen tvättas och flödet justeras för att vara inom tillåtna gränser.

Av våra 5 lokaler har nu 4 blivit godkända. Caféet återstår då dagens verksamhet inte uppfyller myndigheternas krav. Styrelsen arbetar tillsammans med hyresgästen för att lösa problemen så att dagens verksamhet kan utvecklas.

Installation av läckagegivare i lägenheterna

I samband med installation av nytt styrsystem för bergvärme kommer vi att installera digitala läckagegivare i samtliga lägenheter för inkommande vatten. Vi gör detta för att tidigt kunna upptäcka läckage och därigenom undvika stora kostnader för föreningen efter långvariga små läckage. Läckage som dessvärre kan leda till omfattande reoveringar.

Bättre reglering av innetemperaturen i lägenheterna

I samband med installation av nytt styrsystem för bergvärme kommer vi att installera digitala temperaturmätare i alla lägenheter. Vi kan på så sätt upptäcka felaktig styrning och uppnå en jämnare inomhus-temperatur i alla lägenheter.

Vattenskador, planering och åtgärder

Föreningen har under året genomfört ett antal förebyggande åtgärder för att förhindra vattenskador, främst från terrasser. Tidigare har fukt och läckage upptäckts från terrasser i Sickla Kanalgata 40 och 42. Det är svårt att alltid hitta var vatten tränger in och hur det sprider sig. Tillsammans med fuktkonsult och takentreprenör har ett antal preventiva åtgärder vidtagits för att tillse att denna form av läckage inte skall återkomma. Några delar återstår i detta delprojekt att färdigställas under 2021.


På grund av vatteninträngning i källarförråd Sickla Kanalgata 40 har åtgärder även genomförts i markbjälklaget utanför Blomsteraffären Magnolia. Tidigare byggfel har rättats till och ny vattenisolering har belagts på bjälklag och pelare.


Under året har analyser och utredningar genomförts för att åtgärda ett sedan tidigare känt problem med vatteninträngning från terrassbjälklag utanför taklägenhet 86 – högst upp i SK 67 – ner till underliggande bostäder. Då dessa åtgärder kräver omfattande insatser och medför stora kostnader har styrelsen beslutat att tillsätta en separat projektgrupp. Tillsammans med projektledare från DWOQ projekt (tidigare Storholmen projekt) och konstruktör har styrelsen arbetat med detta under 2020-2021. Entreprenadupphandling är i slutfasen (maj 2021) och beslut om genomförande avses att fattas under våren 2021 för genomförande under sensommaren - hösten 2021.

Stockholm 2021-05-10


Leif Blomkvist
Ordförande


Roif Leidhammar


Johanna Lindahl


Bo Sjödin


Ulf Gunnarsson


Jan Hansson


Rickard Dellenholt


Håkan Lindahl


Susanna Persson


Lisa Ek, utsedd av HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11


Niclas Wärenfeldt
Borevision, Revisor


Anders Gezelius
Föreningsvald revisor



Föreningens vackra skulptur vid vår damm utmed Sickla Kanalgrata



Revisionsberättelse

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekudden nr 688 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisorssed 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekudden nr 688 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Uppsala den 11/15 2021


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 2020

HSB Brf Ekudden 688 – En Hållbar & Grön bostadsrättsförening

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.

Föreningens energikonsumtion är en den enskilt viktigaste delen av föreningens hållbarhet. Vår målsättning är därför att följa arbetet i ElectricITY och uppnå klimatneutralitet under 2020 talet. Vi kommer att sätta mål, ta fram en plan för att nå målen och följa upp och vid behov stärka och förändra vår plan.

Vi vill även inspirera våra medlemmar att leva mer hållbart. Exempelvis genom att vi har installerat 7 ytterligare 7 uttag under året för elanslutning av medlemmars bilar i vårt parkeringsgarage. Vi har nu 13 uttag.

Hållbarhetsgrupp

Styrelsen har sedan årsstämman 2019 en separat **Hållbarhetsgrupp** bestående av medlemmar inom föreningen som har kompetens och vilja att avlasta det övriga styrelsearbetet.

Vi vill bidra till ett mer hållbart samhälle genom införande av Smart och förnybar energi samt att säkerställa starkast möjliga utveckling av fastigheternas långsiktiga värde samtidigt som vi genom olika investeringar reducerar våra fastigheters totala energibehov.

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

Under 2021 kommer hållbarhetsgruppen att arbeta fram och fördjupa mål och en tydligare strategi för föreningens ambition. Utgångspunkten är målen som är formulerat av ElectricITY:

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

Hur långt kommer vi med de åtgärder vilka nu planeras / genomförs: bergvärme, solceller och diverse energibesparingar? Vilka ytterligare åtgärder behöver vi planera för att uppnå de mål vi sätter? Frågor som kommer att hanteras under 2021.

Hållbarhetsgruppen består av följande medlemmar:

Rolf Leidhammar, ordförande
Leif Blomkvist
Anders Gezelius
Ilona Riipinen
Axel Rudling
Daniel Jonsson

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

- Bidra till klimatomställningen
- Positionera HSB Brf Ekudden 688 som en ekonomiskt hållbar förening såväl avseende vision och mål 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 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 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.

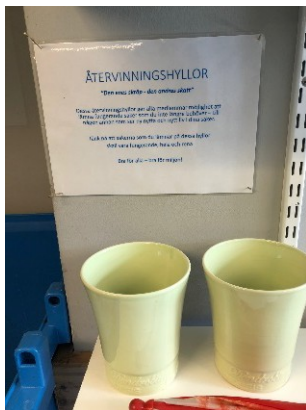
Vi ökar tryggheten i vårt parkeringsgarage genom att montera in ökad belysning i de mörkaste delarna samt att alla slussar får belysningssensorer.

Under 2021 avser vi att skapa odlingsplatser / lådor på gräsmattan mellan Sickla Kanalgata 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”. Sedan våren 2020 har vi en återvinningshylla i Miljörummet. Alla medlemmar har möjlighet att lämna fungerande saker som inte längre behöver – till någon annan som ser ny nytta och nytt liv i avlagda saker. 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. Denna optimering görs i samband med installation av nytt styrsystem för bergvärme. 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.

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

Genomförandeprocess mot klimatneutralitet

Nytt styrsystem- och övervakningssystem

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

Hur: Detta gör vi genom att installera digitala inomhusgivare för temperatur i varje lägenhet samtidigt som vi uppgraderar vår ursprungliga undercentral till en digital undercentral vid installation av bergvärme-systemet.

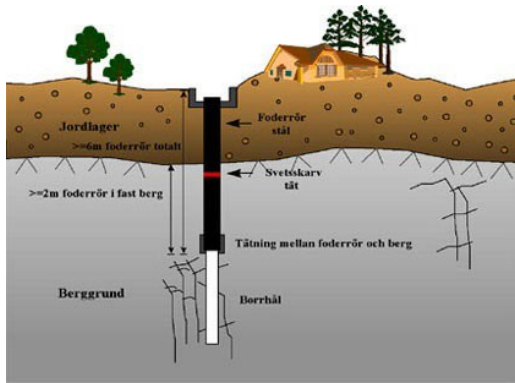


Föreningens undercentral

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 Kanalgrata

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% fryskyddsvätska). Genom att låta vätskan åka runt mellan värmepumpen och borrhålet hämtas energi från hålet.

Installation

Systemet kommer att installeras under maj – oktober 2021. Vi kommer att borra 4 +11 hål på två platser under maj-juni 2021. **Dessvärre kommer borrningen att HÖRAS och STÖRA!!** Men den som väntar på något gott...Vi räknar med en energibesparing för fjärrvärme med cirka 50 % (=644 MWh).

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. Vi deltog inte i installationsprojekt under 2020. Vi deltar nu under 2021 för att utreda om förutsättningar för ett solcellsprojekt har förändrats till det bättre jämfört med tidigare.

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 yttertak

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 som eventuell framtida investering.

Utförda investeringar för energibesparingar före år 2020

Sedan 2005 har vår elkonsumtion 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. 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 <i>Sänker samhällets - ej föreningens kostnad</i>
Byte av tvillingpump i UC - Undercentral	2019	Kostnad 80 000 kr
Värmeåtervinning (fjärrvärme) i UC	2019	Kostnad 60 000 kr



Laddplatser i parkeringsgaraget – har utökats under 2020

Investeringar under 2020 för energibesparingar föreslagna i energideklarationen

Beskrivning	År	kommentar
7 ytterligare laddplatser i garaget	2020	Kostnad 78 700 kr + 78 700 kr bidrag från Naturvårdsverket

Nedanstående investeringar sänker fjärrvärmekostnaden:

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 värmeväxlarytor	Sparar 50 000 kWh - kostnad cirka 50 000 kr

Planerade investeringar för ytterligare Hållbarhet under 2021

Energibesparingar

Vi driver för närvarande ett bergvärmeprojekt med installation och planerad driftsättning under oktober 2021.

Parallellt med detta projekt drivs projekt för installation av ett nytt styr & reglersystem baserat på bland annat temperaturgivare i alla lägenheter.

Erfarenheter från HSB vid installation av reglering baserad på aktuell temperatur i lägenheterna visar på en besparingspotential på cirka 15 %.

Under 2021 deltar vi i utredningar 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.

Hållbara fastigheter

De temperaturgivare som installeras i alla lägenheter baseras på ett trådlöst kommunikationsnät i våra 4 huskroppar.

På detta kommunikationsnät installeras också läckagegivare i samtliga lägenheter. Detta för att garantera tidig upptäckt av problem som kan få stora konsekvenser och kostnader. På samma nät installeras också detektorer i fläktsystemen för att upptäcka när en av våra 11 fläktar stannar. Dessa olika givare kopplas upp mot ett övervakningssystem som larmar underhållspersonal då fel inträffar.

Målsättningen är att dessa åtgärder skall sänka föreningens totala energianvändning till en nivå jämförbar med ett idag nybyggt hus. Detta kommer att ha en positiv påverkan på såväl föreningens som medlemmarnas låneränta och ge sänkta kostnader.

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 2020/21 har vi låtit David Sunden 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.

Målet med analysen har varit 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 driftskostnaderna inklusive bergvärmeprojektet med 1.5 – 2 miljoner Kr. Hur vi utnyttjar denna potential kommer styrelsen att arbeta vidare med.

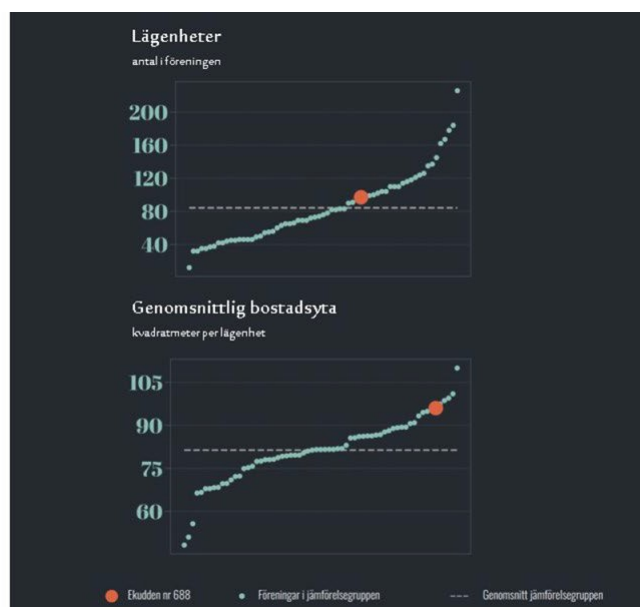
Några grunddata om vår fastighet:

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



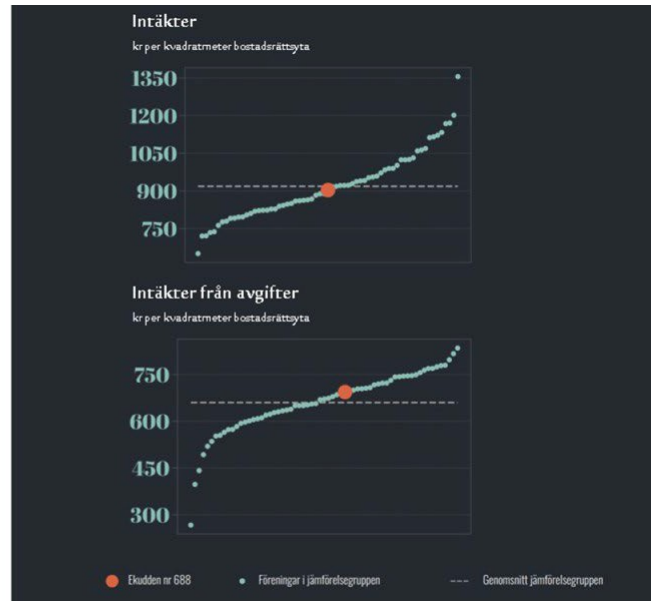
Vi kan se att vi är något större än medelföreningen och har förutom årsavgifterna viktiga intäkter från lokaler och garage. Vår bostadsyta per lägenhet är större än medelföreningen vilket kräver en kostnadseffektiv drift för kunna hålla en marknadsmässig avgift.

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



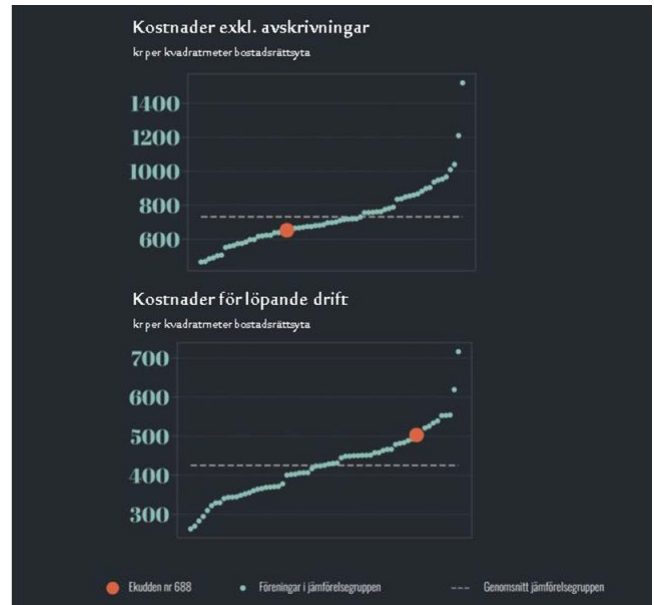
Vår avgift ligger något högre än medelvärdet i Hammarby Sjöstad och vårt läge ger en lägre hyresintäkt jämfört med andra mer centralt placerade lokaler.

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



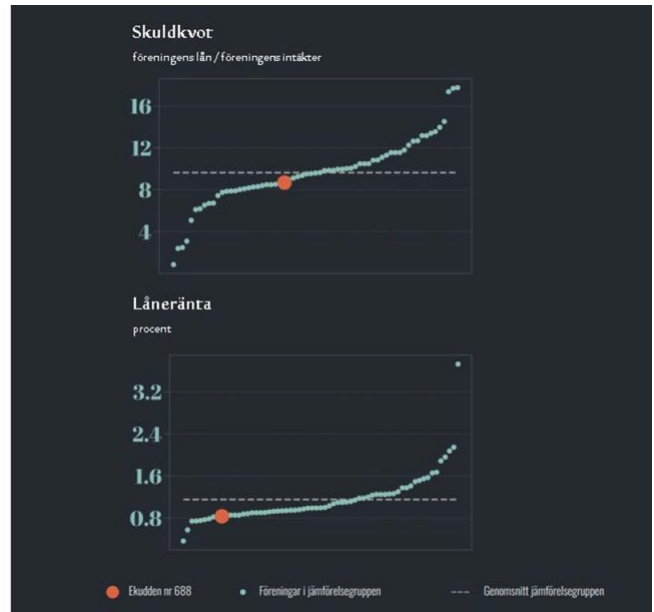
Vårt sparande ligger högre än medelvärdet. Vår något lägre intäkt och högre driftskostnad kompenseras av låga räntor och att vi äger vår mark. Underhållskostnaden varierar år från år enligt underhållsplanen och måste beräknas över en längre period – detta görs för det strukturella sparandet nedan.

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.

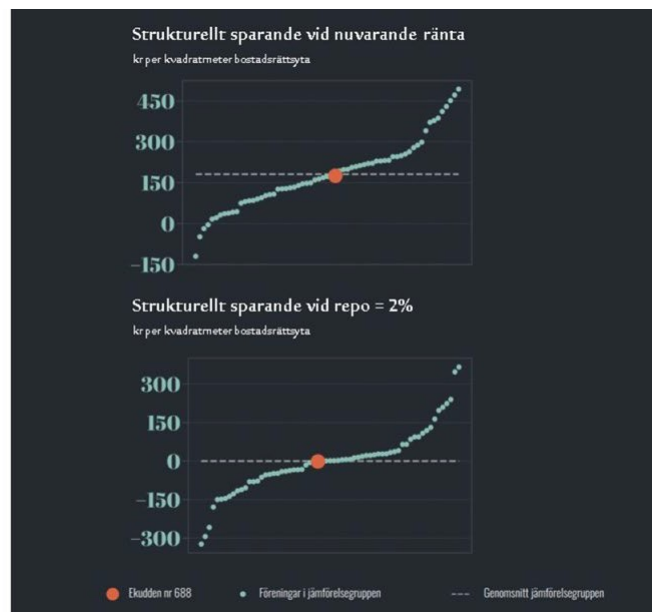
Strukturellt sparande

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.*

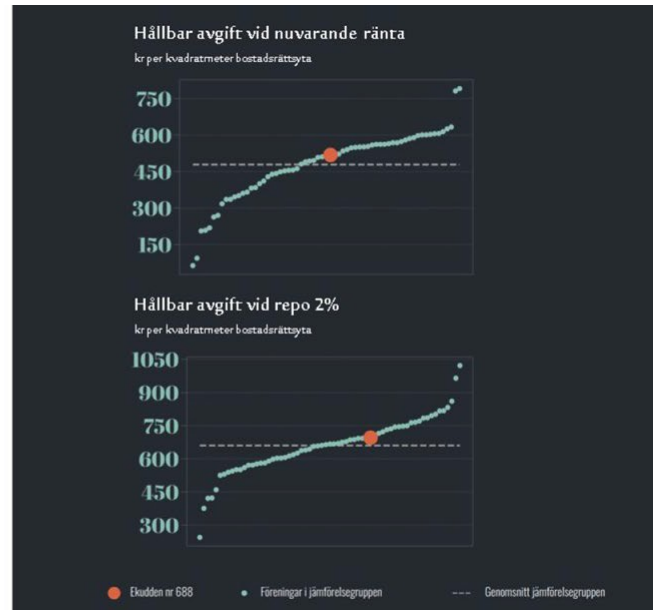
Hållbar avgift

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 pga låga räntor och låg skuld
- De låga räntorna är en förutsättning för den relativt starka ekonomin

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.

Och 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 och mål 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 visar vår BRF vägen och gör det Vi kan för att påverka.

Hållbarhetsgruppen HSB Brf Ekudden 688 i Stockholm

Rolf Leidhammar, ordf.

Leif Blomkvist

Anders Gezelius

Ilona Riipinen

Axel Rudling

Daniel Jonsson





