



ÅRSREDOVISNING 2022

med

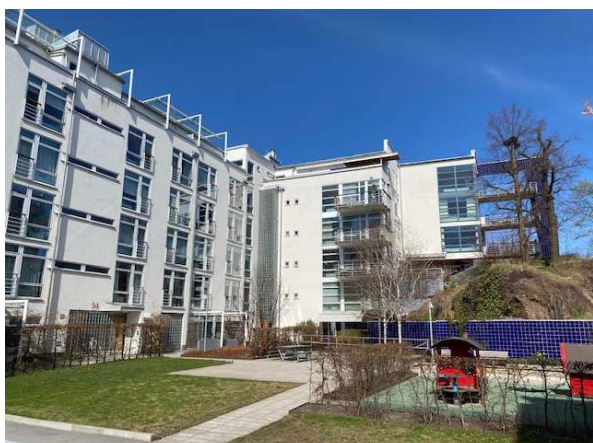
HÅLLBARHETSREDOVISNING

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

Innehållsförteckning

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Revisionsberättelse	23
Hållbarhetsredovisning	26



Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

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

Föreningens ekonomiska plan och stadgar

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

Hållbar utveckling

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

Årsavgift

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

Hysesintäkterna var 1.676 tkr (att jämföra med 1.592 tkr föregående år). Detta motsvarar 180 kr/kvm BOA (bostadsarea) eller 875 kr/kvm LOA – lokalarea.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen äger marken.

På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 97 lägenheter och fem lokaler med hyresrätt. Dessutom finns 38 bilplatser och sju MC platser i ett videoövervakat parkeringsgarage under innergården samt nio parkeringsplatser på Sickla Kanalgata. 26 parkeringsplatser i garaget är utrustade med elanslutning.

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

Ytuppgifter

Föreningen har följande ytuppgifter

Total bostadsarea (BOA)	9 314 kvm
Lokalarea för uthyrbara verksamhetslokaler (LOA)	361 kvm
Total lokalarea (LOA)	1 914 kvm
varav parkeringsgaraget	1 082 kvm
Total area (BTA)	15 112 kvm

Lägenhetsfördelning – antal lägenheter och antal rum och kök

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

Lokaler med olika verksamhet

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



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 Hem-försäkringen.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxerings-värde 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 54 bostadsrättsföreningar och två SKB-kvarter. Några frågor som drivs är bland annat förbättrad trafiksäkerhet, åretruntskidåkning i Hammarby backen, kommunalisering av sopsugs-systemet och valborgsmässofirande samt Sjöstadsdagen.

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

ElectriCITY som är en innovationsplattform för att utveckla Hammarby Sjöstad som exempel på stadsdel med framtidens energi, klimat och miljö och som forskningsfält samt exportplattform för hållbar stads-utveckling. Ett överordnat mål är att driva på utvecklingen för att göra Hammarby Sjöstad klimatneutralt till 2030. Nå detta mål kommer Hammarby Sjöstad att vara en ledande stadsdel för hållbar utveckling såväl i Sverige som internationellt.

Huvudavtal

Föreningen har ingått följande huvudavtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Markskötsel	HSB Mark
Drift	Enstar AB (Bergvärmearläggning m.m.) HSB Drift (Fläktsystem m.m.)

Fastighetsförvaltning

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

Fastighetens tekniska status

För fastigheterna finns en 50-årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras. Vi ser fortfarande ett behov av en avsättning på 1000 tkr/år för att täcka de kostnader som finns i underhållsplanen de kommande 20 åren.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler förnyats under 2020. Resultatet visar att våra fastigheter har energiklass E. De i energideklarationen föreslagna åtgärderna har genomförts. Någon ny energideklaration har inte gjorts efter bergvärmeprojektet, eftersom man först behöver ett helt års data.

Föreningen har en helt besiktigad fastighet med godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Årets reparationer och underhåll

Under året har ett antal små och stora underhållsprojekt genomförts. Det största är att arbetet med att göra om ytterligare en terrass, denna gång på Sickla Kanalgränd 40 har påbörjats. Vi gör om tätskiktet för att lösa problem med inträngande vatten.

I miljörummet reparerades en spricka i golvet och golvet målades om. Fogar i de glasbetongpartier som förekommer i fastigheten har setts över och bättrats. Problem med belysning på gården har utretts och åtgärder vidtagits. Ommålning har genomförts på utvalda ställen där slitaget varit som störst

Underhållsplan – planering på kort och lång sikt

Underhållsplanen innehåller en uppskattning för husets samtliga delar när de behöver reparerar 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.

Väsentliga händelser under året

När vi summerar 2022 sticker dessa händelser ut som stora och viktiga.

Bergvärmeinstallation

Föreningen tog bergvärmesystemet i drift i november 2021, men projektet löpte in i 2022 med intrimningsåtgärder, utbildning, besiktning, överlämning och slutbetalning i februari. Under 2022 installerades också systemet för läckagevarningar och mätning av innertemperatur i lägenheterna, EcoGuard Curves. Systemet varnar tidigt för vattenläckage och möjliggör uppföljning av temperaturer på ett enkelt sätt. Det föder också bergvärmesystemet med information om lägenheternas temperatur.

Efter att ha haft bergvärmesystemet i drift i lite över ett år ser det ut som att det håller vad entreprenören lovat, i hållbarhetsredovisningen finns en uppföljning.

I och med bergvärmeprojektet köper vi bara fjärrvärme för att värma tappvarmvatten, fjärrvärmeavtalet har därför setts över för att bättre passa den nya verkligheten.

Värmeproblematik i lgh 86

Under året har (efter att Mark- och Miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt gått på Länsstyrelsens linje och Mark- och Miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt nekat prövningstillstånd för den boendes överklagan) Stockholms Stad givit föreningen ett föreläggande att installera solfilm i lgh 86 för att komma tillrätta med värmeproblematiken.

Mer laddplatser i garaget

Vi installerade ytterligare 13 laddplatser i garaget (nu totalt 26). Ambitionen är att ingen garagehyresgäst ska tveka att skaffa laddbar bil på grund av tillgänglighet på laddplatser. Halva kostnaden finansierades genom bidrag från Naturvårdsverket.

Tunnelbana

Under året har Lantmäterimyndigheten beslutat om ett servitut på föreningens fastigheter som tillåter Region Stockholms Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana att bygga tunnelbana under oss. Föreningen får en engångsersättning på 144 tkr för detta och våra fastigheter kommer besiktigas innan genomförandet. Utbyggnaden av tunnelbanan var känd då vi borrade för bergvärme och projekten har tagit hänsyn till varandra.

Hållbarhetsprojekt

När bergvärmeprojektet var klart tittade vi på vad nästa steg i hållbarhetsarbetet kunde vara, och fastnade för solceller. Förutsättningarna utreddes och vi var redo att ta beslut på stämman 2022, men entreprenören drog sig ur precis innan.

Vi tittar fortsatt på solceller, men nu tillsammans ElectricITYs mikronätsprojekt, mer om det i hållbarhetsredovisningen. Vi har också tittat brett på möjligheter inom hållbarhetsområdet tillsammans med både nämnde ElectricITY och ett samarbete mellan vår bank Handelsbanken och teknik konsulterna SWECO.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Den sista anmärkningen på vår OVK som rörde en av våra lokaler kunde godkännas och stängas vid en besiktning i mars 2022.

Systematiskt brandskyddsarbete

Som fastighetsägare är föreningen skyldig att ha ett systematiskt brandskyddsarbete. Detta leds av styrelsen i samarbete med en entreprenör. Här beslutades under året att byta entreprenör och göra ett omtag på hur arbetet genomfördes. Samtidigt genomfördes en del förbättringar i fastigheten.

Inglasning

Ett stort arbete har under året gjorts för att möjliggöra inglasning av balkonger i föreningen. Det har tagits fram flera olika förslag som staden slagit ned på av olika anledningar och i slutänden blev det tyvärr få lägenheter som fick möjlighet att glasa in.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls på Unity Hammarby Sjästad, Heliosgatan 13 den 8 juni 2022. 24 röstberättigade deltog.

Styrelse

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

Ordinarie ledamot	Uppdrag	Kommentar
Daniel Jonsson	Ordförande	Avgår som kassör
Nike Lindberg	Vice ordförande	Tidigare suppleant
Barbro Carlsson	Sekreterare	Omval
Lars-Gunnar Jilnö	Kassör	Nyval
Leif Blomkvist	Ledamot	Avgår som ordförande
Sima Zangiabadi ¹	Ledamot	Nyval
Peter Sandahl	Ledamot	Nyval
Sara Andersson ²	Ledamot, HSB:s representant	ersätter Linda Hallsten
Suppleant	Uppdrag	Kommentar
Eva Sandström Halén	Suppleant	Nyval
Magnus Settman	Suppleant	Nyval

1) Sima Zangiabadi avgick från styrelsen under januari 2023

2) Sara Anderssons namn var inte känt på stämman eller det konstituerande styrelsemötet, men HSB tillsatte senare under sommaren en ny representant tillika ledamot i vår styrelse i tid till det första styrelsemötet i augusti.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Daniel Jonsson, Nike Lindberg, Barbro Carlsson, Lars-Gunnar Jilnö, två i förening.

Revisorer och övriga funktionärerNiclas Wärenfeldt, Borevision AB
Anders Gezelius**Uppdrag**Revisor
Föreningsvald revisor**Valberedning**Eva Lindquist
Suzanna Nilsson**Uppdrag**Sammankallande
Ledamot**Kommentar**Omval
Omval**Representanter i HSB:s fullmäktige**

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse 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 163 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 337	8 243	8 128	8 298	8 212
Resultat efter finansiella poster	-2 415	-2 087	-1 949	-859	-3 263
Soliditet (%)	71,2	70,9	73,2	73,3	73,2
Kassalikviditet (%)	321,4	398,5	452,2	429,5	512,3
Reservering yttre underhållsfond	3 278	1 000	1 000	1 000	1 000
Saldo yttre underhållsfond	8 348	7 695	6 834	5 834	4 834
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	694	694	694	694	694
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 458	8 596	6 976	7 209	7 603

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 381 011	41 275 000	7 694 611	-18 097 115	-2 087 377	201 166 130
Avsättning till yttre underhållsfond:			1 000 000	-1 000 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond:			-347 000	347 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 087 377	2 087 377	0
Årets resultat					-2 414 996	-2 414 996
Belopp vid årets utgång	172 381 011	41 275 000	8 347 611	-20 837 492	-2 414 996	198 751 134

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-20 837 491
Årets resultat	-2 414 996
	-23 252 487

Behandlas så att

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	3 277 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-474 328
I ny räkning överföres	-26 055 659
	-23 252 487

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 337 235	8 242 823
Övriga rörelseintäkter	3	173 462	27 576
Summa rörelseintäkter		8 510 697	8 270 399
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4, 5	-4 646 107	-4 522 167
Övriga externa kostnader	6	-1 143 963	-708 402
Personalkostnader	7	-229 183	-233 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 367 167	-4 367 163
Summa rörelsekostnader		-10 386 420	-9 831 268
Rörelseresultat		-1 875 723	-1 560 869
Finansiella poster			
Ränteintäkter		365	370
Räntekostnader		-539 638	-526 878
Summa finansiella poster		-539 273	-526 508
Resultat efter finansiella poster		-2 414 996	-2 087 377
Resultat före skatt		-2 414 996	-2 087 377
Årets resultat		-2 414 996	-2 087 377

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	274 253 516	267 110 881
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	10 335 304
Summa materiella anläggningstillgångar		274 253 516	277 446 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		274 254 016	277 446 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 683	0
Övriga fordringar		49 157	49 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	160 935	149 790
Summa kortfristiga fordringar		224 775	199 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 755 329	6 012 917
Summa kassa och bank		4 755 329	6 012 917
Summa omsättningstillgångar		4 980 104	6 211 987
SUMMA TILLGÅNGAR		279 234 120	283 658 672

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 656 011	213 656 011
Fond för yttre underhåll		8 347 611	7 694 611
Summa bundet eget kapital		222 003 622	221 350 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 837 491	-18 097 115
Årets resultat		-2 414 996	-2 087 377
Summa fritt eget kapital		-23 252 487	-20 184 492
Summa eget kapital		198 751 135	201 166 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	42 650 000	62 723 000
Övriga skulder		151 366	151 366
Summa långfristiga skulder		42 801 366	62 874 366
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		36 132 000	18 059 000
Leverantörsskulder		477 555	714 242
Skatteskulder		31 009	23 347
Övriga skulder		0	58 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 041 055	762 801
Summa kortfristiga skulder		37 681 619	19 618 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 234 120	283 658 672

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 414 996	-2 087 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 367 167	4 367 163
Fordran/skuld skatt	7 785	-3 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 959 956	2 276 343
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-14 683	1 183
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 145	-10 459
Förändring av leverantörsskulder	-236 686	361 645
Förändring av kortfristiga skulder	219 468	-160 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 916 910	2 468 011
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 174 498	-10 335 304
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 174 498	-10 335 304
Finansieringsverksamheten		
Upptagna/amorterade lån, nettoförändring	-2 000 000	7 912 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	7 912 500
Årets kassaflöde	-1 257 588	45 207
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 012 917	5 967 710
Likvida medel vid årets slut	4 755 329	6 012 917

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyror lokal	841 992	810 182
Hyror p-plats och garage	829 900	806 500
Hyror övriga objekt	4 206	1 200
Fastighetsskatt	8 760	8 760
Årsavgifter bostäder	6 463 278	6 463 266
Kabel-TV och bredband	145 500	145 500
Reduktion hyror lokal	0	-25 500
Hyresbortfall lokal	0	-8 375
Hyresbortfall garage	-21 000	-14 900
Elförbrukning garage	12 749	4 556
Ventilation	12 378	12 000
Sophämtning	9 000	9 000
Övriga debiterade kostnader	30 474	30 635
	8 337 237	8 242 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna statliga bidrag	145 971	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	16 866	22 116
Avgift andrahandsupplåtelse	3 618	4 361
Övriga intäkter och ersättningar	7 007	1 098
	173 462	27 575

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	127 058	92 313
Fastighetsskötsel	111 613	111 888
Städning	357 419	365 610
Besiktning och serviceavtal	196 819	136 036
Yttre skötsel och snöröjning	314 411	277 502
Bevakning och jour	16 849	3 453
Övrig tillsyn och skötsel	86 676	0
Fastighetsel	702 275	426 200
Uppvärmning	291 431	1 022 723
Vatten	249 382	227 074
Sophämtning	172 022	265 510
Kabel-TV och bredband	271 501	246 940
Fastighetsförsäkring	173 997	157 695
Arvode teknisk förvaltning	31 832	77 908
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	294 943	265 032
Justering skatt föregående år	-709	0
Samfällighetsavgift	124 543	0
	3 522 062	3 675 884

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2022	2021
Löpande reparationskostnader	649 718	381 645
Underhåll elinstallationer	74 614	0
Underhåll fasad och tak	16 409	132 018
Underhåll balkonger	84 358	44 908
Underhåll värmesystem	172 083	117 556
Underhåll ventilationssystem	0	59 219
Övriga underhåll	126 864	110 938
	1 124 046	846 284

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administration	51 432	36 258
Revisionsarvoden	22 500	21 500
Arvode ekonomisk förvaltning	180 045	171 657
Arvode förvaltning beställningar	504 975	240 547
Projektarvoden	275 656	0
Övriga konsultarvoden	26 992	162 346
Kontorsmateriel	4 712	0
Bankkostnader	5 183	4 655
Bolagsverket	1 600	1 400
Föreningskostnader	40 496	21 232
Föreningsavgifter	24 490	18 670
Diverse övriga kostnader	5 882	30 137
	1 143 963	708 402

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	190 400	189 000
Sociala avgifter	38 783	44 536
	229 183	233 536

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

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 931 505	298 538 011
Till-/ombyggnationer, renoveringar	11 509 802	2 393 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 441 307	300 931 505
Ingående avskrivningar	-33 820 624	-29 453 461
Årets avskrivningar	-4 367 167	-4 367 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 187 791	-33 820 624
Utgående redovisat värde	274 253 516	267 110 881
Taxeringsvärden byggnader	219 691 000	175 712 000
Taxeringsvärden mark	259 069 000	187 603 000
	478 760 000	363 315 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 335 304	2 422 451
Till-/ombyggnationer, renoveringar	1 174 498	0
Omklassificeringar	-11 509 802	-2 422 451
Pågående till-/ombyggantioner, renoveringar		10 335 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 335 304
Ingående avskrivningar		-28 957
Omklassificeringar		28 957
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	10 335 304

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	56 368	55 012
Tele2 (Comhem)	32 235	29 247
HSB Stockholm	29 412	41 281
Telenor	24 250	24 250
Brandsäkra	18 670	
	160 935	149 790

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,63	2024-03-01	17 325 000	17 325 000
Stadshypotek AB	0,63	2024-03-01	17 325 000	17 325 000
Stadshypotek AB	0,50	2023-06-01	20 073 000	20 073 000
Stadshypotek AB	2,773	2023-03-01	16 059 000	18 059 000
Stadshypotek AB	0,57	2024-06-30	8 000 000	8 000 000
			78 782 000	80 782 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-262 500

Efter 5 år beräknas skulden till övriga kreditinstitut uppgå till 78 782 000 kr.

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	94 073 000	94 073 000
	94 073 000	94 073 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	52 795	33 032
Förutbetalda avgifter / hyror	695 956	509 835
Upplupna uppvärmningskostnader	63 990	30 478
Upplupna elavgifter	115 218	114 737
Upplupna avtalskostnader		0
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Upplupna vattenkostnader	46 208	34 719
Snöröjning	26 888	
	1 041 055	762 801

Signeringsrapport

Dokument: ÅR 2022.pdf

Uppladdat: 2023-04-12 18:34:39



Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **Barbro Carlsson** (f 1947)
Signering utförd: 2023-04-12 19:06:11
orderRef: bdb4bc4a-813a-438c-81b1-06020bb28962
- **Bengt Lars-Gunnar Jilnö** (f 1950)
Signering utförd: 2023-04-12 19:48:36
orderRef: dd447d52-8082-4292-a0c8-645d1aeabb7b
- **Daniel Nils Tage Jonsson** (f 1980)
Signering utförd: 2023-04-12 18:45:52
orderRef: b1d841cd-8804-4f03-9503-d4e4fc517728
- **Karl Peter Sandahl** (f 1955)
Signering utförd: 2023-04-12 19:11:44
orderRef: e8fe298a-69ec-4426-a60b-8729329a1bd0
- **LEIF BLOMKVIST** (f 1946)
Signering utförd: 2023-04-12 20:23:31
orderRef: 46444528-e1cc-4856-9093-eaca4f9bd17a
- **NIKE LINDBERG** (f 1989)
Signering utförd: 2023-04-12 19:35:47
orderRef: fbbaf203-f15b-49dc-8d0d-417cd5293399
- **Per Anders Gezelius** (f 1955)
Signering utförd: 2023-04-12 19:43:58
orderRef: 9e269d3a-408b-40a9-8420-9a341a5f1508
- **Per Niclas Wärenfeldt** (f 1979)
Signering utförd: 2023-04-13 07:55:39
orderRef: e65b82a3-ed82-4690-b189-7fecdbb8f047
- **SARA ANDERSSON** (f 1995)
Signering utförd: 2023-04-12 21:25:45
orderRef: 84e6b9af-d726-4196-8c53-20e17b6a976d

Länk till fryst originaldokument:

<https://www.brfekudden.nu/showfile/?filID=2512>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

6139cb58dd94f2cbc96475496bef0b4c052d9ac978a8faf1a487ee93f10aa290

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2023-04-13 10:26:48

Verifiera dokument: <https://www.svs.se/kontrollsumma/>

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ekudden nr 688 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Gezelius
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Anders Gezelius

Internrevisor

Serienummer: 19550521xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2023-04-12 17:42:24 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2023-04-13 05:57:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

HSB:s Brf Ekudden 688 i Stockholm

Hållbarhetsredovisning 2022

Vårt hållbarhetsengagemang

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

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

Hållbarhetsarbetet i styrelsen

Under några år drevs hållbarhetsarbetet i föreningen av Hållbarhetsgruppen som tillkom på initiativ av Anders Gezelius (internrevisor vid tidpunkten) och Rolf Leidhammar (styrelseordförande vid tidpunkten) 2019. Det arbetet har under 2022 flyttat in direkt i styrelsen och blivit en del av ordinarie styrelsearbete, så att hållbarhetsaspekten kan beaktas i alla frågor. En roll som hållbarhetsansvarig har skapats i styrelsen.

I hållbarhetsfrågor samarbetar föreningen med:

- ElectriCITY – för gemensamma projekt inom Hammarby Sjöstad
- HSB:s hållbarhetsgrupp och centralt placerad hållbarhetschef
- Handelsbanken
- Leverantörer och entreprenörer för olika energilösningar
- Energikonsulter för analys av energiförbrukning och alternativa lösningar.

ElectriCITYs klimatmål som föreningen står bakom är

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

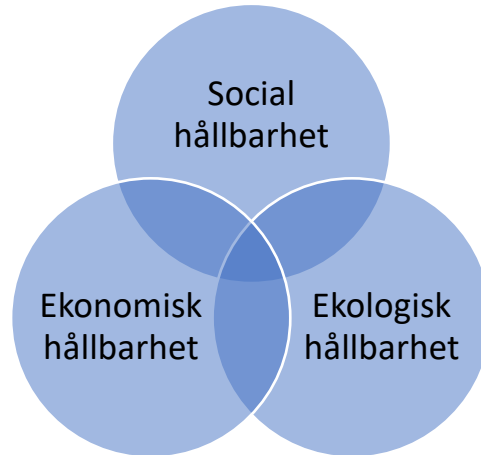
Den här föreningen vill vara en av de föreningar som är klimatneutral 2025

Vårt energimål, som sattes inför bergvärmeprojektet är

- Föreningens förbrukning av inköpt energi ska motsvara energiklass C

Tre dimensioner i hållbar utveckling

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



Ekologisk hållbarhet

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

Ekonomisk hållbarhet

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

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

Social hållbarhet

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

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

Dessa mål är inte motstridiga

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

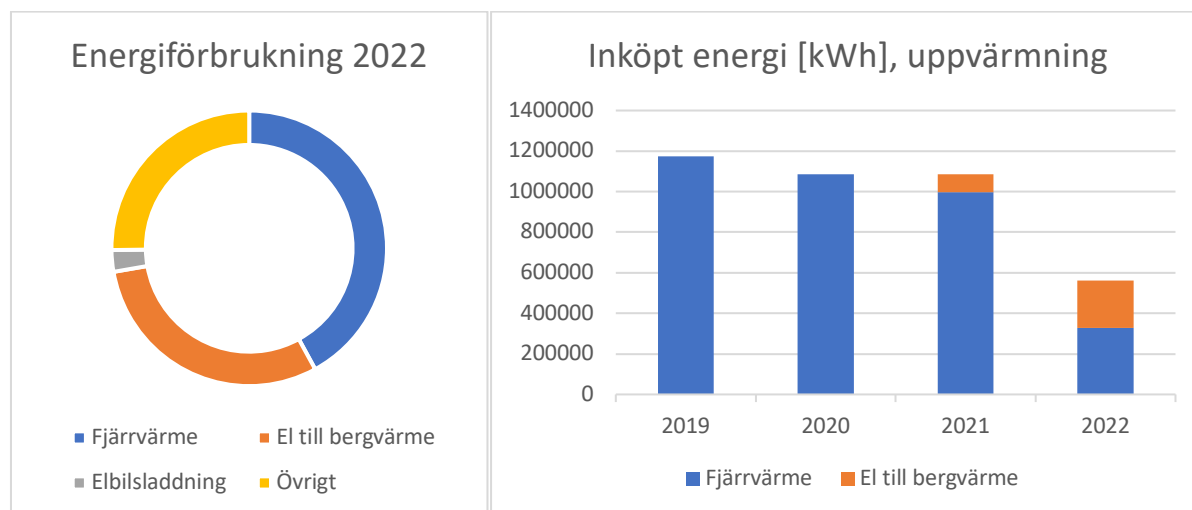
Även social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet samverkar, ett högre engagemang från medlemmar leder på att mer blir genomfört i vår förening, månadsavgifter kan hållas lägre och värdet på respektive lägenhet ökar på sikt.

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

Ekologisk hållbarhet – energiförbrukning

Föreningen har historiskt haft en relativt stor energiförbrukning, med stora fönster och fram till nyligen ett ineffektivt värmesystem. Vi kan numera särskilja vår energiförbrukning i fyra kategorier; inköpt fjärrvärme, elförbrukning för bergvärme, elförbrukning till elbilsaddning och övrigt. I övrigt ingår bland annat ventilation, hissar, belysning och tvättstugor. (Föreningen har ingen insyn i lägenheters och lokalers förbrukning.) Uppvärmning står för merparten, 72% (grafnen till vänster nedan).

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



På totalen rör det sig ändå om en halvering av inköpt energi för att täcka uppvärmningsbehovet, baserat på den data vi har nu. Eftersom inte alla vintrar är lika kalla behöver uppföljningen självklart fortsätta, men det får ändå sägas vara uppmuntrande resultat efter ett år i drift.

Investeringsuppföljning

När vi upphandlade bergvärmesystemet gjorde leverantören en energiprestandaberäkning som sedan låg till grund till investeringskalkylen. Kalkylen har en något högre förbrukning i "Läge innan investering" än vad utfallet var 2019 och 2020 och resultatet i procent blir därför något bättre än ovan.

	Läge innan investering	Beräknat	Utfall 2022
Fjärrvärme [kWh]	1 290 000	416 000	326 600
El till bergvärme [kWh]	0	230 000	234 680
Köpt energi [kWh]	1 290 000	646 000	561 280
Energibesparing	-	644 000	728 720
Energibesparing %	-	50 %	56%

Beräkningen av energikostnader däremot är inte lika mitt i prick, eftersom man inte förutsett den stora prisökning på energi som inleddes under 2021. Här bör man dock ha i åtanke att även

fjärrvärme blivit mycket dyrare, och hade vi fortsatt tillgodosett hela uppvärmningsbehovet med fjärrvärme hade det kostat mer än det gjorde innan investeringen.

	Läge innan investering	Beräknat	Utfall 2022
Fjärrvärme [kr]	1 226 000	250 000	233 144
El till bergvärme [kr]	0	299 000	366 166
Totalt köpt energi [kr]	1 226 000	549 000	599 310
Kostnadsbesparing [kr]	-	677 000	626 870
Kostnadsbesparing [%]	-	55 %	51 %

Allting tyder efter ett års drift alltså på att det var en mycket lyckosam investering!

Ekologisk hållbarhet – egen elproduktion

Solceller på taken ger ett reellt bidrag av förnyelsebar elproduktion, har ett stort symbolvärde som vi är övertygade om är efterfrågat bland lägenhetsköpare och därför bidrar till värdet av lägenheterna. De ger också ett bidrag till att en dag nå en bättre energiklass för huset, vilket skulle innebära stora ekonomiska fördelar för såväl föreningen som medlemmar i form av s k gröna bolån med lägre ränta. Rätt utförd är en solcellsanläggning också lönsam i sig själv.

I över ett år diskuterade hållbarhetsgruppen, styrelsen, Electricity och Solkompaniet (den entreprenör som vann Electricitys gemensamma upphandling) investeringen för att balansera de olika målen och hitta en lösning som passar oss. **När vi väl var klara hoppade tyvärr leverantören av.** Det finns ändå ett värde av att nedan redovisa resultaten.



Exempel på solcellslösningar på yttertak

Förutsättningar under utredningen

När utredningen utfördes bestod den totala kostnaden för el förenklat av 50% av skatter, 25% själva elpriset och 25% nätavgifter. Skatter och nätavgifter tas ut på all el som transporteras på nätet, oavsett geografiskt avstånd. Den el som både produceras och förbrukas inom samma anläggning är däremot helt gratis och befriad från skatter och avgifter, så länge anläggningen inte är väldigt stor.

Den el som produceras och ersätter el som annars hade köpts in är alltså värd hela elpriset, medan den el som produceras och säljs ut på nätet bara är värd en fjärdedel.

En *anläggning* har en elmätare och faktureras separat. Föreningen har två anläggningar för fastighetsgemensam el, de så kallade strandvillorna på Sickla Kanalgata 40 och 42 utgör en, och husen runt den stora gården en annan. Dessutom har varje lägenhet och varje lokal sin egen anläggning och får sina egna fakturor, det är helt separat.

En investering i solceller på strandvillorna måste alltså bäras av minskad förbrukning av gemensam el (trapphus, hissar, tvättstuga) i strandvillorna, och en investering i solceller på husen runt den stora gården måste bäras av minskad gemensam förbrukning i de byggnaderna.

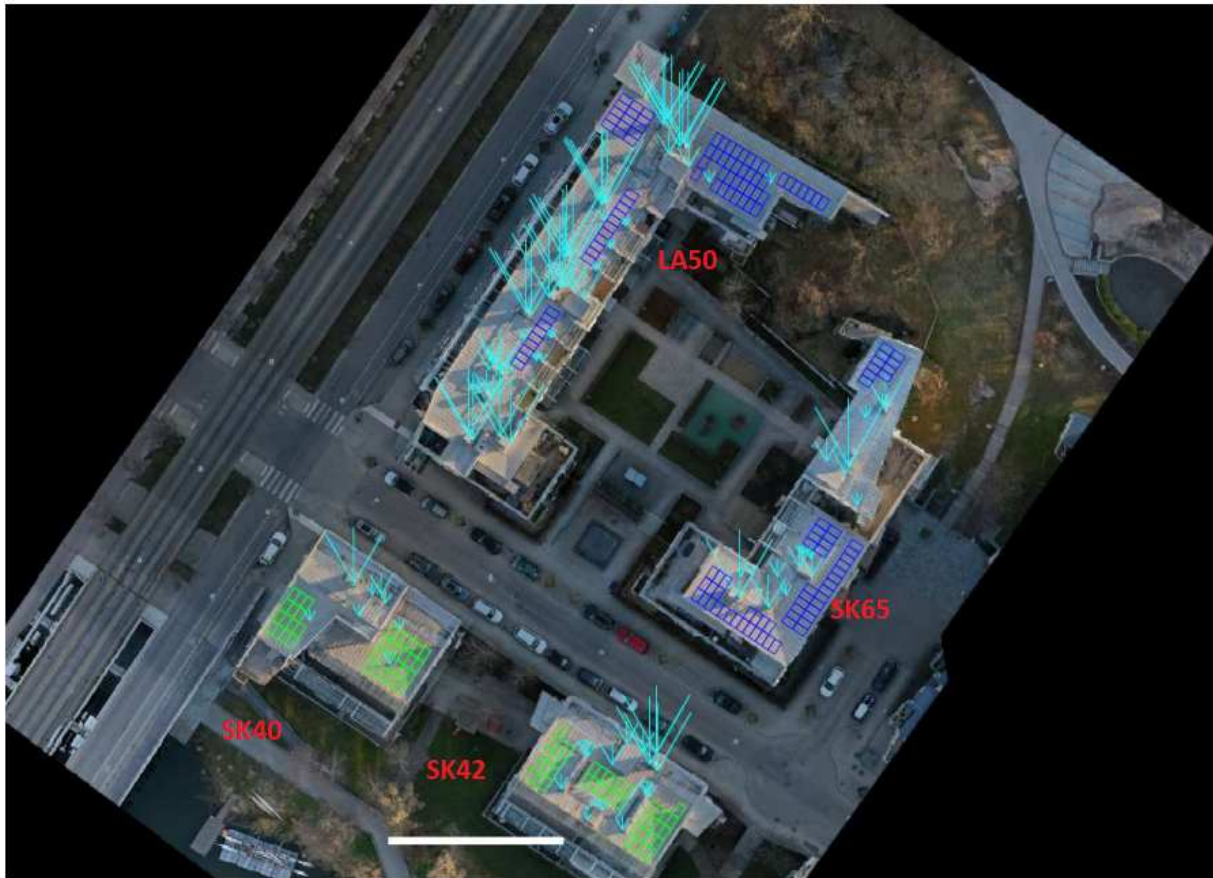


Bild från leverantörens utredning. (Huskroppen med adresserna Lugnets Allé 52, 54 och 56 är felaktigt märkt LA50.)

Strandvillorna

Husen på Sickla Kanalgata 40 och 42 hade tyvärr dåliga förutsättningar för att montera solpaneler, och dessutom saknas kanalisation mellan tak och elcentral vilket skulle kräva att kablar drogs antingen genom trapphuset eller på utsidan av huset, och att göra det snyggt och bra skulle sannolikt bli dyrt. Dessutom är elförbrukningen i dessa byggnader låg, och en stor andel av den producerade elen skulle inte förbrukas utan säljas ut på nätet till ett lågt pris, vilket ytterligare begränsar lönsamheten.

Slutsatsen blev därför att det inte är lönsamt att montera solpaneler på dessa byggnader.

Husen runt stora gården

Förutsättningarna i husen runt stora gården (Lugnets Allé 52, 54 och 56 samt Sickla Kanalgata 65 och 67) är betydligt bättre. Där finns goda förutsättningar att montera solpaneler, det finns kanalisation mellan tak och elcentral och dessutom är elförbrukningen mycket högre, dels eftersom det är större byggnader, dels eftersom många gemensamma system är lokaliserade hit. Det är också här vi ser att elförbrukningen kommer öka, dels genom bergvärmeinstallationen, dels med fler laddande elbilar i garaget.

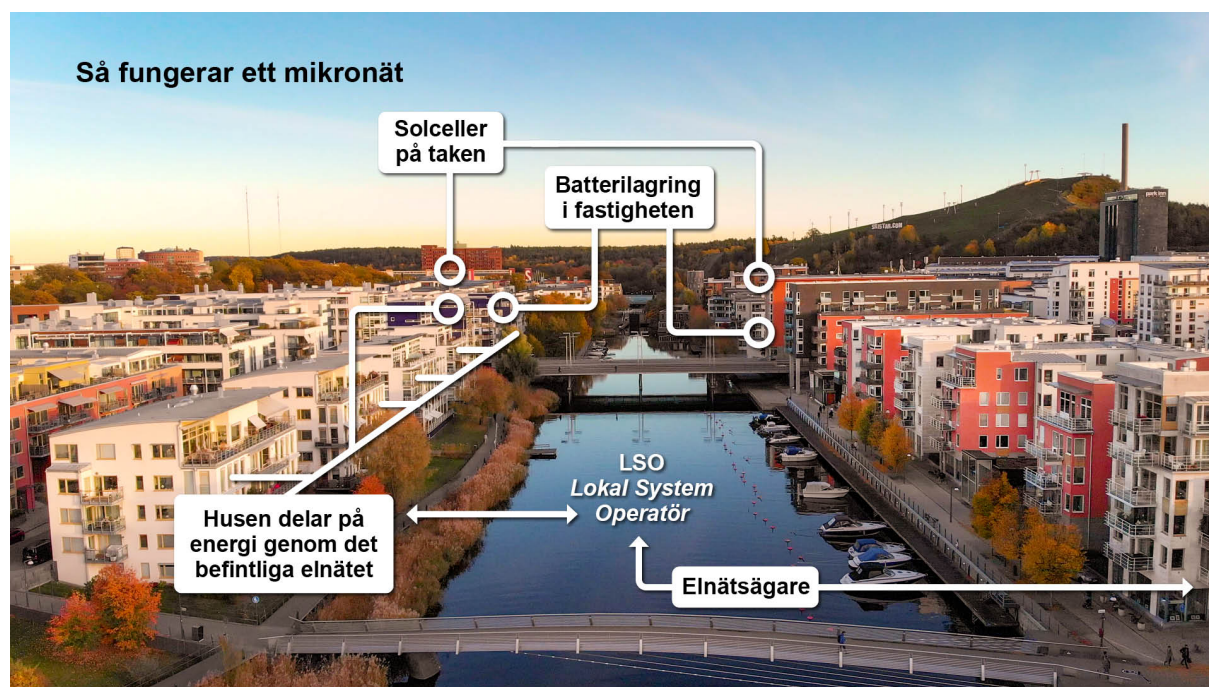
Förutsättningarna var allra bäst för huskroppen närmast Lugnets Allé, och utredningens rekommendation var därför att bygga där. Att bygga ut även på huskroppen med adresserna Sickla

Kanalgata 65 och 67 bedömdes inte lika lönsamt, då en för stor anläggning innebär att mer säljs till nätet till låga priser.

En kalkyl gjordes med hjälp av Konsumenternas Energimarknadsbyrås prognoser om elpriset med tre scenarier; 1,10 kr/kWh, 1,38 kr/kWh och 1,65 kr/kWh, som tydde på att en paybacktid på 12 till 18 år. I skrivande stund betalar vi mer för el än till och med det dyraste scenariot och trenden är tydligt ökande, så det går att drömma om en mycket kort paybacktid. Då ska man ha i åtanke att både ränta och priset på solpaneler också har ökat vilket hade påverkat kalkylen åt andra hållet.

Nya förutsättningar

Under 2022 påbörjade ElectricITY ett nytt projekt tillsammans med KTH, Enstar, Sjöstadföreningen med flera om så kallade mikronät. Mikronät innebär att närliggande fastigheter genom en ny lagstiftning får överföra elektricitet mellan varandra utan avgifter och skatt – och fungerar då alltså mer som en anläggning idag. Detta ökar chansen att producerad energi kan användas i stället för att säljas ut på nätet, och potentiellt därför lönsamheten.



Visionsbild från ElectricITY om mikronät.

Lönsamheten kan också förbättras genom att vi kopplar in alla lägenheter och lokaler på föreningens anläggning och själva står för att mäta och fakturera vidare elkostnaden, så kallad IMD. Gör vi detta kan vi förbruka all el vi producerar själva och få mycket god lönsamhet.

Sammantaget innebär den nya verkligheten med mycket högre elpriser och de möjligheter vi får med IMD och mikronät att använda en mycket större andel av den producerade elen själva att lönsamheten potentiellt kan bli mycket, mycket bättre även för en lite större produktionsanläggning. Dock har priset på solcellspaneler också gått upp.

Vägen framåt

Föreningen är med i ElectricITY-projektet och vi hoppas att det når implementationsfas så snart som möjligt.

Ekonomisk hållbarhet

Styrelsen har länge arbetat med att jämföra nyckeltal med andra föreningar, dels på egen hand, dels med hjälp av konsulter. I tidigare hållbarhetsrapporter har vi bland annat redovisat den rapport David Sundén (doktor i ekonomi och boende här i Hammarby Sjöstad) på Branly tagit fram.

Det här arbetet har hjälpt vår föreningen hantera den nya verklighet med betydligt högre räntor och energipriser, men samma verklighet har gjort mycket av rapporten föråldrad.

Samarbete med Handelsbanken

En av föreningens viktigaste samarbetspartner är självklart vår bank, och styrelsen har ett nära samarbete med det lokala handelsbankskontoret. I våra diskussioner har vi länge tryckt på att utöver gröna bolån bör liknande incitament skapas för lån till hållbarhetsfrämjande åtgärder, även om den enskilda åtgärden inte når hela vägen fram.

Vi upplever att vi fått mer och mer gehör för den här synen, både i diskussioner med det lokala kontoret och sedermera även när vi träffat Handelsbankens hållbarhetsansvariga. Handelsbanken lanserade under 2022 också ett sådant program, där vi förstås gärna vill tro att våra påtryckningar spelat en roll.

Ekologisk hållbarhet – transport

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

Laddare i garaget

Föreningen har elbilsaddare i garaget. Detta möjliggör för våra garagehyresgäster att skaffa elbil när tillfälle finns. Installationen sker i etapper efter hand att behovet ökar, men vi strävar efter att ligga steget före behovet så att ingen ska undvika att skaffa elbil på grund av osäkerhet kring parkering. Antalet laddplatser utökades under året, vi har i dagsläget 38 garageplatser varav 26 är elbilsplatser. De nio parkeringsplatserna ute saknar laddstolpe. Ungefär halva kostnaden för laddplatserna subventioneras av ett bidrag från Naturvårdsverket.

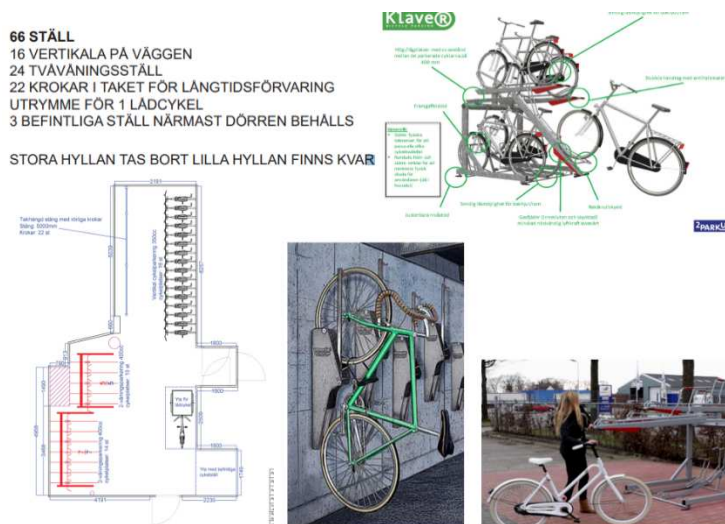


Antalet laddplatser i garaget fördubblades under april 2022 till 26 st.

Stora och säkra cykelrum

För att locka fler att cykla håller föreningen på att utveckla de cykelrum som är utspridda på olika platser i vår fastighet. Ytterligare satsningar på detta beslutades på stämman 2022 efter att styrelsen genomförde en enkät hos de boende. Enkäten med en svarsfrekvens 67% visade bland annat att varje hushåll har cirka 2,8 cyklar vilket verkar stämma bra överens med det parkeringstal för nyproduktion som Stockholmstad räknar (2,5-4 cyklar per hushåll i Stockholm). Idag har vi plats för ca 113 cyklar inomhus och det gör att vi saknar ca 159 platser för full kapacitet. Utöver platsbrist

uttryckte många att det behövs organiseras och göras säkrare. På grund av de ökande kostnaderna har styrelsen fattat beslut om att börja med cykelrummet i port Sickla Kanalgata 67 med anledningen att det är det största cykelrummet, mest röriga men också det cykelrum som alla boende har tillgång till. Enligt den nya ritningen går vi från cirka 30 platser idag till 66st disponerat via 2-våningsställ, vertikala platser på väggen och krokar via taket. Utöver ovanstående lösning installerar även styrelsen kameraövervakning i cykelrummet lik den i miljörummet samt utreder möjlighet till dörröppnare.



Bilpool

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

Kollektivtrafik

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

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

Påverka leverantörer

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

Ekologisk hållbarhet – återvinning

Hushållssopor och matavfall

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

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

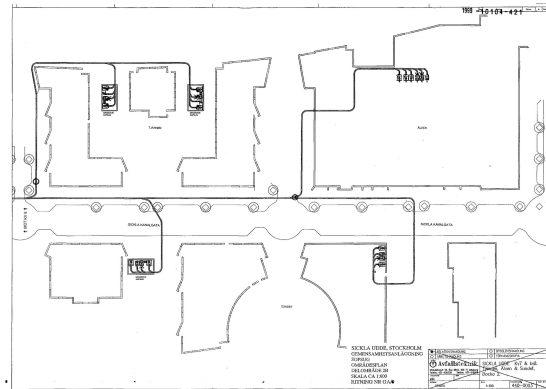
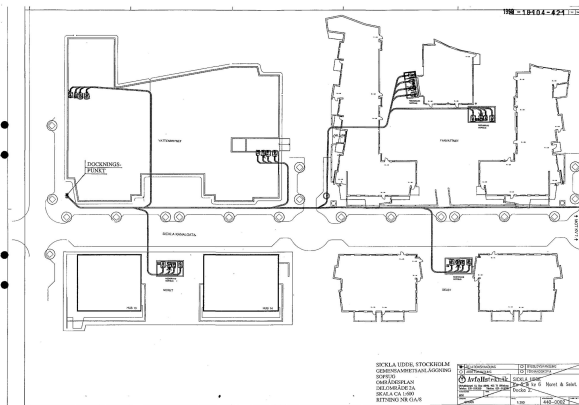


Sugbilen utanför Lugnets Allé 52



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

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



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

Eftersom så stora mängder hämtas blir den höga ljudnivån påfrestande. Föreningen har i några år genom Samfällighetsföreningen Sickla Udde verkat för att ljudnivån skall reduceras på bilarna vid sugning. Sopsugsföretaget Envac har beställt 4 nya, mer tystgående bilar. Dessvärre med lång leveranstid pga. svårigheter med speciella komponenter. Planerad levereras under hösten 2023. Vår BRF har en utsedd representant i Sickla Udde Samfällighetsförenings styrelse som bevakar utvecklingen.

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

Återvinning

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

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

Det är en dramatiskt nedåtgående trend på plastförpackningar, vilket är positivt och sannolikt hänger ihop med den ”plastbantning” som pågår i samhället. Vi har också slängt oväntat mycket elektronikskrot och småbatterier i år, vilket är svårare att förklara.

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

Social hållbarhet – Engagemang i föreningen

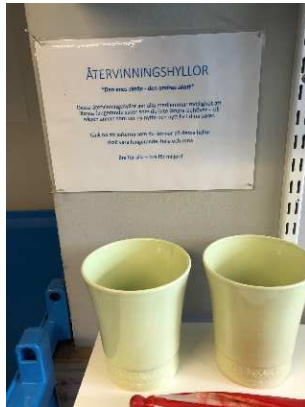
Föreningens sociala hållbarhetsarbete har framför allt fokuserat på att stärka sammanhållningen mellan medlemmar i föreningen genom att skapa möjligheter att mötas. Föreningen stöttar också en lokal idrottsförening genom att köpa den årliga julgranen därifrån.

Kommunikation

Styrelsen kommunicerar primärt genom nyhetsbrev som skickas ut med e-post och anslås i trappuppgångarna, vilket kompletteras med föreningens facebookgrupp och i akuta fall med SMS-utskick. Facebookgruppen möjliggör också för grannar att kommunicera direkt med varandra. Nytt för detta år är även att styrelsen uppdaterat anslagstavlor med profilbilder, säg gärna hej till oss när ni känner igen runt i fastigheterna!

Återbrukshyllan

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



Bilder från återbrukshyllan

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

Fixardagar

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

Föreningsstämma

Efter en tid med specialregler och poströstning på stämman på grund av pandemin gick vi tillbaka till en stämma där alla ses på plats. Trots att vi lockade med lättare förtäring och dryck gick valdeltagandet ner markant, något styrelsen tror beror på att stämman låg i juni. Ansträngningar för att skjuta stämman tidigare pågår; 2023 är den planerad till början av maj.

Gårdsglögg

En av våra nyare traditioner är att vi alla ses på gården, tänder granen och dricker glögg. En väldigt populär ny tillställning med cirka 80 anmälda från tidigare år 25 anmälda.

Barnaktiviteter

En mindre men väldigt glad grupp i föreningen är våra kära barn. Under Halloween i 2022 gick ett härligt gäng runt och ringde på hos grannarna för att utföra Bus eller Godis i strandvillorna sedan hann inte barnen längre innan det som låg i hinkarna lockade för mycket.



Festkommitté och trapphusvärdar

I styrelsen pratar vi mycket om hur vi kan skapa engagemang och fånga upp boende tidigt för att minska anonymiteten i föreningen som har 97 lägenheter idag och 165-500 boenden. Vi ställde därför frågan angående Trapphusvärdar och vad de bör göra till våra boende i FB-gruppen. Många var positivt inställda till projektet och det röstades även fram vad dessa värdar bör göra. Majoriteten var överens om att dessa bara skall göra trevliga saker som att samarbeta med övriga trapphusvärdar för att samordna trivselskapande åtgärder och aktiviteter såsom exempelvis julpyntning, gårdsfest osv samt hälsa nya grannar välkomna och informerar dem om föreningen och dess verksamhet, hemsida, fb-grupp etc. Projektet rullas därför ut nu i 2023 med ett uppdaterat trevlig välkomst brev (finnas att se under "Nyinflyttad" på hemsidan), en mindre arbetsbeskrivning och en välkomstpresents att överrätta.

Idag saknar vi trapphusvärdar för Sickla Kanalväg 65 och Lugnets allé 52+56. Är du intresserad så hör dig till Nike på som ansvarig för projektgruppen på styrelsen@brfekudden.nu.

Trapphusvärdarna/festkommittén har även fått i uppdrag av styrelsen att arrangera en gårdsfest till sommaren för alla boende där vi skall fira att föreningen nu funnits i 20 år!

Projektgrupper

Vi märker att många vill engagera sig i sin bostadsrättsförening, men inte riktigt har tid och möjlighet att ta på sig ett styrelseuppdrag. För att fånga upp detta har vi arbetat med arbetsgrupper i olika format.

Ett annat exempel är gårdsgruppen på nedre gården som fungera väl. Motsvarande saknas på övre – hör av dig om du är intresserad!