



ÅRSREDOVISNING 2024

med

HÅLLBARHETSREDOVISNING

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

Innehållsförteckning

Styrelsen har ordet	3–4
Förvaltningsberättelse	5–10
Flerårsöversikt	11
Förändringar eget kapital	12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14–15
Kassaflödesanalys	16
Noter	17–22
Signering	23
Revisionsberättelse	24
Hållbarhetsredovisning	25–26
	27–36



Styrelsen har ordet

2024, ett år som vi kan vara stolta över

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

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

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

Under året har vi fokuserat på

Ekonomisk stabilitet: Trots fortsatta utmanande ekonomiska förhållande har vår förening fortsatt upprätthålla en stabil ekonomi. Vi har noggrant hanterat våra finanser för att säkerställa långsiktig hållbarhet och trygghet för våra medlemmar. Omläggning av våra lån har genomförts med fokus på en jämn fördelning av kommande datum när lånen förfaller.

Hållbarhet: Vår investering i en bergvärmeanläggning har visat sig vara en klok investering både ur ett ekonomiskt perspektiv såväl som ett miljömässigt. Vi jobbar nu vidare med att ytterligare analysera möjlig energieffektivisering, bl a genom att optimera jämn temperatur i våra lägenheter med hjälp av de temperaturmätare som vi alla har monterade i våra lägenheter. Vi har även återigen börjat titta på att investera i solceller. Vår Brf har idag en energiklass C. Genom att investera i bl.a. solceller har vi möjlighet att komma 'upp' en energiklass B. Detta ger oss större möjligheter till bättre lånevillkor, föreningen får en ränterabatt på 0,10%, som också gäller för våra medlemmar

Underhåll och renoveringar: Vi har under året fortsatt det noggranna arbetet med att analysera vilka investeringar vi bör genomföra för att säkerställa långsiktig livslängd och värdeökning på vår fastighet, som renovering av de altaner och tak där vi har läckage av vatten, upprustning av fasader och förbättring av grönområden.

Kommunikation, transparens och delaktighet i vår fina förening: Vi fortsätter vårt arbete att aktivt främja medlemsengagemang och en större delaktighet i föreningens verksamhet. Nyhetsbrev och övrig informationsspridning via mail, hemsida och FB. Vi anordnar s.k. fixardagar med korvgrillning och cykelauktion, grantändning med glögg mm.

Ett av våra mål är att skapa en trygg och trivsamt miljö för oss alla att bo och verka i.

Vi vill passa på att tacka alla som har bidragit till vår förenings framgång under det gångna året. Vi har idag en relativt 'färsk' styrelse där strävan är att fortsätta det goda arbete som tidigare styrelser har påbörjat både när det gäller strikt kontroll av kostnader vilket måste gå hand i hand med det hållbarhets- och underhållsarbete vi ständigt arbetar med.

Vi hoppas ni kommer finna årsredovisningen informativ och användbar. Om ni har några frågor eller synpunkter är ni alltid välkomna att kontakta styrelsen eller för ytterligare information!

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

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

Föreningens ekonomiska plan och stadgar

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

Hållbar utveckling

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

Föreningens resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1.599.062, en förbättring från föregående års resultat på 208.097 kr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgiften med 10% samt höjt hyran för uthyrda lokaler. För 2025 finns ännu inga beslut om höjningar.

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

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

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

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

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

Årsavgift

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

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

Garage hyresintäkter var 918 tkr (att jämföra med 854 tkr föregående år). Detta motsvarar 848 kr/kvm LOA.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen äger marken.

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

Sedan 2022 har vi 26 garageplatser anslutna till el, dvs cirka 70%. Kostnad för garageplats var 1.683 kr/månad och för garageplats med elladdning 1.812 kr/månad. Tillkommer kostnad för egen elförbrukning. För parkeringsplatser på Sickla Kanalgata var månadskostnaden 918 kr/månad t o m juli och därefter 1010 kr/månad

Ytuppgifter

Föreningen har följande ytuppgifter

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

Lägenhetsfördelning – antal lägenheter och antal rum och kök

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

Lokaler med olika verksamhet

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



Försäkring

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

Fastighetsavgift

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

Medlemskap

Föreningen är medlem i:

Samfällighetsföreningen Sickla Udde förvaltar sopsugsanläggningen. Föreningens andel är 10,48%.

Sjöstadsföreningen som är en ideell förening med uppgift att tillvarata de boendes intressen i Sjöstaden. Föreningen bildades 2003 består av 63 bostadsrättsföreningar, med drygt 6 000 lägenheter och cirka 18 000 boende. Sjöstadsföreningen verkar för att göra Sjöstadens röst hörd bland politiker och myndigheter, samtidigt som man värnar om stadsdelens fortsatta utveckling.

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

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

ElectriCITY som är en innovationsplattform för att utveckla Hammarby Sjöstad som exempel på stadsdel med framtidens energi, klimat och miljö och som forskningsfält samt exportplattform för hållbar stads-utveckling. Under 2024 bildades den ekonomiska föreningen "Energigemenskapen Hammarby Sjöstad"

Huvudavtal

Föreningen har ingått följande huvudavtal

Fastighetsförvaltning

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

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

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan – planering på kort och lång sikt

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler förnyats under 2024. Resultatet visar att våra fastigheter efter bergvärmeprojektet har energiklass C. Se mer i Hållbarhetsredovisningen.

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

Årets reparationer och underhåll

Under året har ett antal små och stora underhållsprojekt genomförts.

Väsentliga händelser under året

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

Tunnelbana

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

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

Cafe Esso blev Pizzeria Palasso

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

Årsstämma

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

Styrelse

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

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

Firmatecknare

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

Revisorer och övriga funktionärer

Niclas Wärenfeldt, Borevision AB
Bengt-Åke Printz

Uppdrag

Revisor
Föreningsvald revisor

Valberedning

Rodrigo Garay
Tomas Almqvist

Uppdrag

Sammanställande
Ledamot

Kommentar

Omval på stämman 2025
Omval på stämman 2025

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Lägenhetsöverlåtelser

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

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

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

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 10 757 kvm varav 9 314 kvm bostadsrättsyta och 1443 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för år 2021-2020.

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 381 011	41 275 000	11 150 783	-26 055 660	-4 457 234	194 293 900
Avsättning till yttre underhållsfond:			1 000 000	-1 000 000		0
Ianspråktagen yttre underhållsfond:			-415 155	415 155		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 457 234	4 457 234	0
Årets resultat					-3 199 872	-3 199 872
Belopp vid årets utgång	172 381 011	41 275 000	11 735 628	-31 097 739	-3 199 872	191 094 028

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-31 097 738
Årets resultat	-3 199 872
	-34 297 610

Behandlas så att

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

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

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

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

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

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i större företag (K3). Årsredovisningen lämnar även kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Energikostnad/kvm total yta

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande/kvm total yta

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftkostnader

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

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

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

Not 6 Övriga externa kostnader

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

Not 7 Personalkostnader

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

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

Not 8 Byggnader och mark

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

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	94 073 000	94 073 000
	94 073 000	94 073 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

Efter 5 år beräknas skulden till övriga kreditinstitut uppgå till 70 782 000 kr.

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

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

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

Stockholm 2025 -

Peter Bertilsson
Ordförande

Johanna Adellian

Christian Lundgren

Mats Ola Elofsson

Nils Johan Enger

Fabian Haeberlein

Lars-Gunnar Jilnö

Per Magnus Settmann

Åsa Spängs

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt
Borevision, revisor

Bengt-Åke Printz
Internrevisor

PENNEO

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

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

Bengt Lars-Gunnar Jilnö (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: a72d7a1ddbbba7[...]cb9bf256b09bd

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-04-16 11:34:05 UTC



Hans Fabian Roland Haerberlein (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: 993616f1dd4bf8[...]35c2f9bc0b11d

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-16 11:41:30 UTC



PETER BERTILSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: 0bf4c86c0137a9[...]25bdd60142329

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-16 12:46:57 UTC



JOHANNA ADELLIAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: feb23f2243caa5[...]281a6777c6dbc

IP: 217.21.xxx.xxx

2025-04-16 13:28:35 UTC



ÅSA SPÄNGS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: 114b063d25874e[...]d440b41b25e89

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-16 18:53:10 UTC



JOHAN ENGER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: bd46e6310db49f[...]4178f8bd39635

IP: 2.68.xxx.xxx

2025-04-18 18:46:57 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

PENNEO

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

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

MATS OLA ELOFSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden nr 688

Serienummer: d9ef33457da9dd[...]6530dca63fda3

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-20 14:35:10 UTC



CHRISTIAN NICKLAS EK LUNDGREN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Ekudden 688

Serienummer: e2713382cfe265[...]7e05f6e872317

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-22 10:37:52 UTC



PER MAGNUS SETTMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Ekudden nr 688

Serienummer: 742d0bf8329c6c[...]837c26cd7bddb

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-04-22 18:49:05 UTC



BENGT PRINTZ (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 93c730a6a96325[...]85ad253cd344b

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-23 18:00:45 UTC



Per Niclas Wärenfeldt (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-24 06:21:58 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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