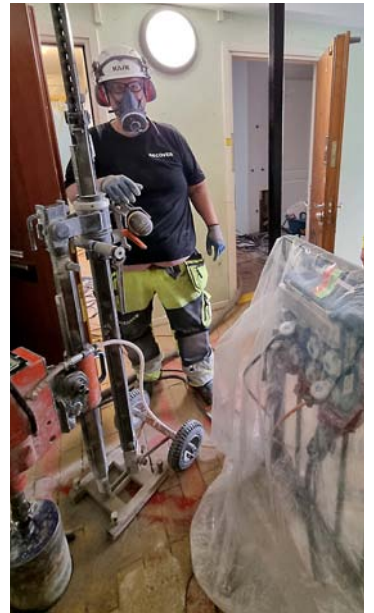




# Årsredovisning 2022



## Reparation av gjutjärnsstammar på bottenvåningar i 3 trapphus på Mullbärsstigen.



## Skyddsrumrensning



I somras fick medlemmarna tömma sina säsongsförråd i våra skyddsrum. Styrelseledamoten Harry Holmström visar hur det brukade se ut där.



Nyrenoverad bastu

## HSB:s Brf Ekhammar

Org. nr. 717000-1023

### ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅR 2022

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ekhammar nr. 142 i Upplands-Bro (717000-1023) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kungsängens Tibble 1:26, 1:27, 1:28, 1:30, 1:31, 1:32, 1:33 och 1:34 i Upplands-Bro kommun. Föreningen bildades 1965-01-25 och registrerades 1965-03-01.

Byggnaderna, i vilka man upplåter lägenheter och garage, uppfördes 1971–72.

Fastigheterna är fastighetsförsäkrade hos Folksam.

#### Lägenheter och garage

Föreningens fastigheter är bebyggda med 17 bostadshus med 257 medlemslägenheter med en total lägenhetsyta av 20 235 kvadratmeter.

Föreningen disponerar ett gemensamt kvartershus. Kvartershuset används som föreningslokal och finns på Mullbärsstigen 35. Föreningen har två servicebyggnader på Mullbärsstigen innehållande tvättstugor, bastu, el-central samt UC (undercentral) samt förråd. Ett gemensamt servicehus finns även på Björnbärsstigen 26. Där finns föreningens styrelselokal, två tvättstugor, UC och el-central. För biluppställning finns ett parkeringshus med 114 platser, termogarage med 40 platser samt 115 utomhusparkeringsplatser. Fickparkering finns för större fordon på Slånbärsvägen. Samtliga förhyrda parkeringsplatser har varit uthyrda.

Av föreningens 257 medlemslägenheter har under året 25 stycken överlåtits. 3 lägenheter har varit uthyrda i andra hand. Föreningen hade vid årets slut 324 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Medlemmarna i föreningen är i genomsnitt 54 år gamla och 49 % är kvinnor samt 51% är män.

#### Föreningsfrågor

##### 50års jubileum

Under detta verksamhetsår firade föreningen sitt 50års jubileum med en sammankomst i föreningslokalen en eftermiddag i slutet av augusti. Arrangemanget genomfördes med hjälp av för

ändamålet specialtillsatta jubileumskommitté. För underhållning hyrdes in en grupp lokala musiker från Kungsängen, lekar för barn genomfördes och en bufféförtäring till självkostnadspris fanns för de medlemmar som samlades i festlokalen.

## Styrelsen

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ekhammar har sitt säte i Kungsängen, Björnbärsstigen 26. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Peter Stoltz	ordförande
Thomas Aronsson	viceordförande
Dagmar Zitkova	sekreterare
Harry Holmström	ledamot
Inger Bryntesson	ledamot
Rolf Olsson	ledamot
Henrik Isgren	ledamot
Gunilla Pettersson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2023 är Dagmar Zitkova, Rolf Olsson och Inger Bryntesson. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten. Styrelsen har även avhållit en budgetkonferens inför framtagning av 2023-års budget. Firmatecknare har varit Peter Stoltz, Rolf Olsson, Thomas Aronsson och Dagmar Zitkova. Inger Bryntesson har varit studieorganisatör. Thomas Aronsson och Henrik Isgren har varit ombud vid distriktsstämman.

## Stadgeenliga syner genomfördes följande dagar:

Fastighetssyn	2022-06-07
Marksyn – vår	2022-04-20
Marksyn – höst	2022-08-15

## Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Christer Kaukos, posten som revisorersättare har varit vakant. BoRevision AB är av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

## Valberedning

På föreningens årsstämma 2022 beslutade stämman att Brf Ekhammar ska börja tillämpa den så kallade Valberedningsinstruktionen som har arbetats fram av HSB och som ingår i den så kallade kvalitetskoden. HSB koden ska säkra kvalitet och kontinuitet i HSBs medlemsföreningars arbete och Valberedningsinstruktionen hjälper valberedningen att följa stadgarna. Vår valberedning har börjat tillämpa denna arbetsrutin i sitt arbetet under denna mandatperiod.

På Stämman 2022 valdes tre ledamöter till valberedningen: Mikael Stamer som valberedningens ordförande, Ibrahim Kizil och Kristina Ahlinder som valberedningens ledamöter. Mikael Stamer hoppade av personliga skäl av sitt uppdrag i valberedningen under pågående mandatperiod. Enligt valberedningsinstruktionen ska valberedningen ha minst två stycken ledamöter vilket uppfylldes.

### **Aktivitetskommitté, RIG-gruppen, Jubileumskommitté och Lokaluthyrare**

På stämman beslutades även att de externa och arvoderade kommittéer såsom Aktivitetskommitté, RIG-gruppen, Jubileumskommitté och lokaluthyrare ska verka endast fram till årsstämman 2023.

Följande personer ingick i aktivitetskommittén: Jaana Vurucu, sammankallande, Kerstin Olsson, Margita Sundell, Runa Hägerström samt Alexandra Zyktina. I RIG-gruppen ingick Birgitta Holmström, Emil Olsson, Björn Hägerström, Louise Stagling och Björn Abrahamsson.

I Jubileumskommitté ingick Jaana Vurucu, Kerstin Olsson, Margita Sundell, Runa Hägerström, Alexandra Zyktina, Doris Gåvefeldt, Inger Bryntesson samt Mikael Stamer. Samtligas uppdrag i jubileumskommittén avslutades i augusti 2022.

Till lokaluthyrare valdes Sten Cedergren (omval 1 år) och Ibrahim Kizil (nyval 1 år) .

### **Föreningens hemsida samt styrelsens information**

Styrelsen har under året 2022 löpande uppdaterat Brf Ekhammars hemsida på Internet.

Där kan våra medlemmar och andra intressenter hitta aktuella nyheter samt det senaste om vad som händer i föreningen. De boende får all nyttig information om föreningen samt praktisk boendeinformation, vilka ordningsregler vi tillämpar, föreningens stadgar, årsredovisningar, försäkringsavgifter och annan information. Hemsidan har denna adress:

**<http://www.hsb.se/stockholm/brf/ekhammar/>**

Styrelsen har även satt upp anslag på anslagstavlorna i trapphusen samt delat ut infoblad i brevlådorna när viktig information skulle förmedlas till samtliga boende.

### **Informationsmöte för medlemmarna**

Det traditionsenliga informationsmötet för medlemmarna med information om nästa års budget, nya hyror och avgifter (mötet kallas även budgetinfomöte) genomfördes 2022-11-22.

### **Utbildning**

Det pågår kontinuerligt utbildningsverksamhet inom HSB. Styrelsen kan tillgå kurser både på plats i utbildningslokaler och via en länk på internet. Å år har bland annat har Peter Stoltz deltagit utbildning för ordförande i HSB styrelser.

### **Skötsel och förvaltning**

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har enligt avtal utförts av HSB Stockholm. Förvaltare för Brf Ekhammar har varit Robin Arlekrans. Förvaltningsassistenten har varit Irene Benyamin som under året efterträddes av Sara Andersson. Fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Stockholm Teknisk Förvaltning.

Brf Ekhammar har sagt upp avtalet med HSB Mark och från och med april 2022 tas markskötseln, inklusive snöröjning, om hand enligt ett nytt avtal av det lokala entreprenadföretaget Assars Trädgårdstjänst med säte i Bro. Serviceavtal gällande undercentralerna (UC) finns med HSB Stockholm. Parkeringsdebitering och bevakning av föreningens parkeringsregler har skötts enligt gällande avtal av företaget Apcoa Parking AB. Det nya digitala bokningssystemet för tvättstugor sköts av Säkra Fastigheter. Trappstädning och städning av lokaler har under året utförts enligt ett gällande avtal av städföretaget SIMH. Föreningen har ett avtal med Eon gällande elleverans. Värmen levereras också av Eon. Styrelsen har nu tecknat ett nytt elhandelsavtal med Luleå Energi. Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Folksam och skadedjursförsäkring hos Anticimex.

### Väsentliga händelser under året

- Stora reparationen av bärande pelare i parkeringshuset
- Reparation av gjutjärnsstammar i 3 trapphus
- Renovering av bastun
- Renovering av tvättstugeentréer
- Renovering gästtoaletter i tvättstugorna, styrelserummet och föreningslokalen
- Fasadlagningar på Mullbärsstigen 9 och Björnbärsstigen 16
- Stamspolning
- Radonmätning

### Avgifter och Hyror

Årsavgifter för bostadsrätter och hyror gällande förhyrda p-platser och garageplatser i föreningen höjdes med 2,5 %.

### Kommande underhåll och investeringar under 2023

- Renovering och uppfräschning av Lekparken
- 54 Laddstolpar för elbilar i parkeringshuset
- Uppförande av de uppskjutna barnvagnsparkeringarna
- Tömning av skyddsrum
- Fortsatt röjning av övervuxna buskar i området

### Mål för styrelsens arbete med förvaltningen

Inför år 2023 har styrelsen satt upp som mål att se över vilka möjligheter som erbjuds när det gäller ytterligare besparingar.

Alternativen som styrelsen tittar på och som man vill presentera för föreningen är bland annat bergvärme och solceller. Här är det viktigt att de eventuella investeringarna verkligen ger en betydande besparing och därmed god avkastning för att gynna den ekonomiska utvecklingen.

Styrelsen har fortsatt ett viktigt uppdrag, nämligen att även under 2023 på bästa sätt förvalta föreningens fastigheter och mark samt att ta väl hand om föreningens ekonomi. Styrelsen fortsätter att bevara Brf Ekhammars goda rykte och höga status hos både de boende och föreningens

medlemmar, hos dem som vill flytta in i vår förening samt hos fastighetsmäklarna som arbetar inom vårt område.

## Gemensamt ansvar

Styrelsen väddar till alla boende i föreningen att ta sin del av ansvaret. Ökade kostnader faller tillbaka på vår boendekostnad, det finns ingen annan än vi själva som står för kostnaderna.

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	10	49	127	93	75
Skuldsättning, kr/kvm	3 157	1 675	1 675	1 675	934
Räntekänslighet, %	5%	3%	3%	3%	2%
Energikostnad, kr/kvm	225	229	205	209	218
Driftskostnad, kr/kvm*	577	585	486	527	518
Årsavgifter, kr/kvm	590	576	562	562	562
Totala intäkter, kr/kvm*	621	641	588	626	598

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	13 039	13 521	12 354	13 200	12 649
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 418	-1 132	-891	-99	1 031
Soliditet %	12%	20%	22%	23%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Förklaring av nyckeltal

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



## Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

## Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

## Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		13 039 077
Rörelsekostnader	-	13 796 677
Finansiella poster	-	660 118
Årets resultat		-1 417 718
Planerat underhåll	+	816 289
Avskrivningar och utrangeringar	+	803 840
Årets sparande		202 411
Årets sparande per kvm total yta		10

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 429 142	28 052	4 599 208	3 516 224	-1 131 502
Reservering till fond 2022			1 098 000	-1 098 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-816 289	816 289	
Balanserad i ny räkning				-1 131 502	1 131 502
Årets resultat					-1 417 718
Belopp vid årets slut	2 429 142	28 052	4 880 919	2 103 011	-1 417 718

## Förslag till disposition av årets resultat

## Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 384 722
Årets resultat	-1 417 718
Reservering till underhållsfond	-1098 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>816 289</u>
	685 293
Summa till stämmans förfogande	
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	685 293

**Föreningen har en budget i balans inklusive avsättning till underhållsfonden**

Ytterligare upplysningar angående resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande upplysningar (se Noter).

**Tack från styrelsen**

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 039 077	13 520 833
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-10 973 203	-11 384 211
Övriga externa kostnader	Not 3	-588 040	-466 150
Planerat underhåll		-816 289	-1 316 772
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-615 305	-554 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-803 840	-800 187
Summa rörelsekostnader		-13 796 677	-14 521 737
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-757 599</b>	<b>-1 000 904</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 159	14 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-680 277	-145 128
Summa finansiella poster		-660 118	-130 599
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 417 718</b>	<b>-1 131 502</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 209 234	40 915 162
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	29 717 032	99 002
		<u>70 926 266</u>	<u>41 014 164</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 926 766</u>	<u>41 014 664</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-8 961	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 655 992	3 497 331
Placeringskonto HSB Stockholm		30 273	30 169
Övriga fordringar	Not 11	79 616	75 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 068 238	1 100 504
		<u>6 825 159</u>	<u>4 703 340</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	88 733	88 609
Summa omsättningstillgångar		<u>8 913 892</u>	<u>6 791 949</u>
Summa tillgångar		<u>79 840 658</u>	<u>47 806 613</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 429 142	2 429 142
Upplåtelseavgifter	28 052	28 052
Yttre underhållsfond	4 880 919	4 599 208
	<u>7 338 113</u>	<u>7 056 402</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 103 011	3 516 224
Årets resultat	-1 417 718	-1 131 502
	<u>685 293</u>	<u>2 384 722</u>
Summa eget kapital	<u>8 023 406</u>	<u>9 441 124</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 63 889 744	33 889 744
Leverantörsskulder	1 298 020	850 059
Skatteskulder	35 729	30 660
Fond för inre underhåll	1 654 201	1 571 660
Övriga skulder	Not 17 33 607	66 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>4 905 952</u>	<u>1 956 454</u>
	<u>71 817 252</u>	<u>38 365 490</u>
Summa skulder	71 817 252	38 365 490
Summa eget kapital och skulder	<u>79 840 658</u>	<u>47 806 613</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 417 718	-1 131 502
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	803 840	800 187
Kassaflöde från löpande verksamhet	-613 878	-331 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 947	-55 128
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 451 762	422 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 874 832	36 090
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-30 715 942	-99 002
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-30 715 942	-98 802
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	30 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30 000 000	0
Årets kassaflöde	2 158 890	-62 712
Likvida medel vid årets början	5 616 109	5 678 822
Likvida medel vid årets slut	7 774 999	5 616 109

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,30 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 142 844 kr.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	11 941 300	11 647 706
	Individuell mätning el	500 019	571 349
	Hyror	340 800	330 076
	Övriga intäkter	557 478	1 161 120
	Bruttoomsättning	<u>13 339 597</u>	<u>13 710 251</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-128 048	-14 849
	Hyresförluster	0	-2 097
	Avsatt till inre fond	-172 472	-172 472
		<u>13 039 077</u>	<u>13 520 833</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 922 358	1 501 902
	Reparationer	1 491 921	2 312 507
	El	1 048 946	1 095 195
	Uppvärmning	3 091 920	3 212 578
	Vatten	907 871	893 307
	Sophämtning	539 296	525 950
	Fastighetsförsäkring	576 410	548 962
	Kabel-TV och bredband	131 292	121 573
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	426 823	414 043
	Förvaltningsarvoden	836 365	758 194
		<u>10 973 203</u>	<u>11 384 211</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	0	15 838
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	94 810	85 592
	Administrationskostnader	377 047	264 052
	Extern revision	25 000	23 000
	Konsultkostnader	16 363	0
	Medlemsavgifter	74 820	77 668
		<u>588 040</u>	<u>466 150</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	341 010	333 999
	Revisionsarvode	9 548	9 352
	Övriga arvoden	153 748	106 880
	Löner och övriga ersättningar	5 000	6 000
	Sociala avgifter	105 799	98 187
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
		<u>615 305</u>	<u>554 418</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 030	1 301
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	104	30
	Ränteintäkter HSB bunden placering	12 000	12 000
	Övriga ränteintäkter	2 024	1 198
		<u>20 159</u>	<u>14 529</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	679 291	144 906
	Övriga räntekostnader	986	222
		<u>680 277</u>	<u>145 128</u>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 644 031	60 644 031
Anskaffningsvärde mark	1 682 000	1 682 000
Årets investeringar	1 097 912	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 423 943</u>	<u>62 326 031</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 410 869	-20 610 682
Årets avskrivningar	-803 840	-800 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 214 709</u>	<u>-21 410 869</u>
Utgående bokfört värde	41 209 234	40 915 162
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	202 000 000	178 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 598 000	1 532 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 046 000	2 376 000
Summa taxeringsvärde	<u>280 644 000</u>	<u>246 908 000</u>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 767	44 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 767</u>	<u>44 767</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-44 767	-44 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 767</u>	<u>-44 767</u>
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>	
Ingående anskaffningsvärde	99 002	0
Årets investeringar	29 618 030	99 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 717 032</u>	<u>99 002</u>
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	
Ingående anskaffningsvärde	500	700
Årets investeringar	0	-200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	<u>79 616</u>	<u>75 336</u>
	79 616	75 336

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 049 619	1 052 998			
	Upplupna intäkter	18 619	47 506			
		<u>1 068 238</u>	<u>1 100 504</u>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>			
Not 14	Kassa och bank					
	Nordea	88 733	88 609			
		<u>88 733</u>	<u>88 609</u>			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758260030	2,43%	2023-04-28	33 889 744	0
	Nordea	39758286420	2,62%	2023-05-10	30 000 000	0
					<u>63 889 744</u>	<u>0</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					63 889 744
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				57 882 200	37 087 600
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				63 889 744	33 889 744
					<u>63 889 744</u>	<u>33 889 744</u>
Not 17	Övriga skulder					
	Momsskuld				28 789	46 459
	Regleringsskuld inre fond				4 818	4 818
	Övriga kortfristiga skulder				0	15 637
					<u>33 607</u>	<u>66 914</u>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				213 051	20 757
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 222 637	1 053 189
	Övriga upplupna kostnader				3 470 264	882 508
					<u>4 905 952</u>	<u>1 956 454</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....  
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

..... Dagmar Zitzkova	..... Gunilla Pettersson	..... Harry Holmström
--------------------------	-----------------------------	--------------------------

..... Henrik Isgren	..... Inger Bryntesson	..... Peter Stoltz
------------------------	---------------------------	-----------------------

..... Rolf Olsson	..... Thomas Aronsson	.....
----------------------	--------------------------	-------

.....	.....	.....
Vår revisionsberättelse har	- -	lämnats beträffande denna årsredovisning

.....	.....
Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro, org.nr. 717000-1023

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekhammar i Upplands-Bro 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som 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 Ekhammar i Upplands-Bro 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Kaukos  
Av föreningen vald revisor



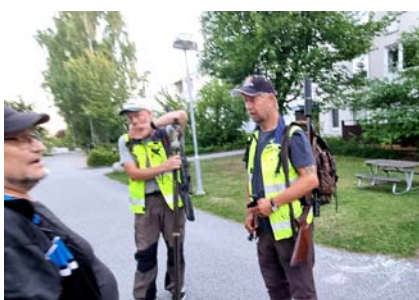
Vår gemensamma grillplats fick en ordentlig renovering. Rabatten framför föreningslokalen fick nya växter, sådana som tål skugga.



Styrelsen hade många idéer om vilka buskar som behöver beskåras och vår nya entreprenör, Assars Trädgårdstjänst tog väl hand om vår grönska under hela året.



Föreningen firade 50 års jubileum under 2022 med en fest, god mat och lokalproducerad festmusik.



En något ovanlig händelse under 2022 var en jakt på ett vildsvin. Kommunens viltvårdare spanade efter det 100 kilo stora, men orädda vildsvinet från våra hustak. Till slut skrämdes vildsvinet bort och jakten avbröts.

Den vackra tallen bakom Björnbärsstigen 4 tog stryk av novembersnön och Assar fick säga ner den. Flera brutna träd togs bort.

## Reparation av parkeringshuset



Under 2022 genomförde Brf Ekhammar en omfattande reparation av parkeringshuset. Detta var absolut nödvändigt eftersom husets bärande pelare förlorade sin bärighet och merparten av dem fick gjutas om för att ge dem bärigheten tillbaka. Man gjorde också en ny dränering för att vattnet skulle sluta tränga in i väggarna.