



Årsredovisning 2022
Brf Ekbacken
Nr 1

Årsredovisning för

Brf Ekbacken nr 1

713600-0804

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Innehållsförteckning	Sid
Förvaltningsberättelse	1
Genomförd åtgärder och planerat underhåll	7
Nyckeltal och förslag till behandling av årets resultat	8
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter till resultat- och balansräkning	15
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	18
Budget/Utfall 2022/Budget 2023	22
Underhållsplanen i tabellform	24
Valberedningens förslag	27

Motioner i bilaga

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1 med säte i Stockholm org.nr. 713600-0804 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en ÅKTA bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten är tultvådersförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsförsäkring ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16790
160	garageplatser	0
Totalt 352 objekt		16790

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Christine Montalvo	Ordförande	2022-06-08	
Bo Forsberg	Ordförande	2020-06-26	2022-06-08
Henrik Berg von Linde	Ledamot	2022-06-08	
Terje Reistad	Ledamot	2022-06-08	
Tomas Berggren	Ledamot	201-06-08	
Monica Birgitta Svendeborn	Ledamot	2021-06-08	
Per Holmquist	Suppleant	2022-06-08	
Lars Beskow	Suppleant	2022-06-08	2022-08-01
Göran Lundkvist	Suppleant	2022-11-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christine Montalvo, Tomas Berggren, Monica Birgitta Svendeborn, Per Holmquist och Göran Lundkvist.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten (varav en stämma och en extra stämma).

Firmatecknare har varit: Ann-Christine Montalvo, Bo Forsberg, Monica Birgitta Svendeborn.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Mats Blomgren vald av föreningen PWC och Ragnvald Jonsson (internervisor) och Thomas Köhler (interrevisor).

Valberedning har varit: Hans Grönlund , Eva Wåhlmark och Bjarne Steffensen , vald vid föreningsstämmen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 134 varav 3 med fullmakt .

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSARET

Årsavgiften har under året höjts 1 januari och 1 juli med 6% .

Föreningen har en undermålsplan som redovisar fastighetens undermålsbehov de närmaste 20 åren.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens undermålsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årtal Ändamål

2022 Hissar: komponentbyte
2022 Garage: laddplatser
2022 Lgh203: mekaniskt ventilerad golvkonstruktion

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1992 - 1993 Yttertak omläggning
1993 - 1994 Garage: pågjutning väggar och pelare
1996 - 1997 B-husets barnstuga: ombyggnad till tre bostadslägenheter
1996 Fjärrvärmecentraler: komponentbyten
2001 - 2003 Gärdsbjällklag: åtgärder fukt och spricker
2005 Hissar: ombyggnad
2006 Garage: ny ventilationsanläggning
2006 - 2012 Fönster mot gatsidorna: reparation/byte/målning
2008 Ventilation: åtgärd markradon
2011 Balkonger: målning tak, väggar, fönster
2015 Entréportar: byte
2017 Köksfönster: byte
2021 Garage: byte belysning och ommålning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ändamål

2020 - följande Trapphus: byte belysning
2020 - 2026 Stamrenovering: utredning, genomförande
2020 - följande Energianvändning: komponentbyten, kostnadsbesparande åtgärder
2023 - följande Hissar: komponentbyten, ombyggnad
2024 - 2025 Entréer och trapphus: målning, byte belysning i entréer
2026 - följande Gärdsbjällklag: åtgärder rörelsefogar och ytskikt
2028 Yttertak: omläggning

Föreningen

Föreningen omfattar 192 bostadsrättslägenheter, varav 10 lägenheter är sammanbyggda så att de i praktiken utgör 5 stycken.

Föreningen hade vid årets slut 262 medlemmar. Under året har 14 överfästelser ägt rum.

Föreningen förfogar över 163 garageplatser som kan upplåtas med hyresfritt. Två platser var lediga för uthyrning i A-husets garage, två platser saknades i B-husets garage vid slutet av året.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022 med poströstning och fysisk närvaro. Därutöver hölls extra föreningsstämma den 1 november 2022 med fysisk närvaro.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda sammanträden samt ett antal informella arbetsmöten.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens medlemmar bl a via telefon och e-post. Tre informationsmöten samt fem om stamrenoveringsprojektet har hållits under våren 2022.Mötena har flerdublats så att alla skulle kunna delta.

Ekbladet, föreningens informationsblad, har utkommit med 11 nummer under 2021.

Fastigheten – drift och underhåll verksamhetsåret 2021

Fastighetskötsel

Fastighetskötseln utförs av R.Gimströmer Förvaltning AB med Robert Gimströmer som fastighetsskötare på helftid. Arbetsuppgifterna omfattar förutom fastighetskötsel även trädgårdsskötsel samt viss plogning och skottning.

Städning av trapphus och andra gemensamma utrymmen utförs av företaget Rena Huset Bromma AB.

Brandsäkerhet

Under 2010 inledde föreningen ett systematiskt brandskyddsarbete med protokollförd årlig brandsyn enligt checklista. Under 2021 engagerades brandskyddskonsult för revision av föreningens brandskyddsarbete och för kompletterande brandsyn. Revisionen föranledde inga anmärkningar men brandsynen ledde till förslag på förbättringar som styrelsen arbetar vidare med. Trapphusens röklockor har funktionskontrollerats. Samtliga pulversläckare i garagen har bytts ut och nya brandsläckare och brandfiltar har anskaffats till tvättstugorna. Fastighetsskötarens veckorord omfattar även brandskydd.

Lägenheter

Lägenhetsbesiktningar utförs växelvis vartannat år i A- respektive B-huset, senast genomförda 2022 i B-huset. Lägenhetsbesiktningar i A-huset planeras under 2023.

Lägenhet 203 i plan 02 reparerades under 2020 efter skador vid två tillfällen orsakade av läckande avloppslin från ovanförliggande våningsplan inom trapphuset LB 37. Flera stopp hösten 2021 i golvbjällklagets avloppslin inom samma lägenhet tillsammans med indikerad marktuksproblematik har under 2022 framtingat ombyggnad av lägenheten, som försetts med en mekaniskt ventilerad golvkonstruktion.

Yttertak

Yttertaken inspekteras och rensas regelbundet från skräp och fågelbon. Besiktning av tätskikt gjordes senast 2018 och befanns då vara i gott skick. Takpappen beräknas ha återstående livslängd cirka 6 år innan det är dags för omläggning.

Fastighetsskötaren rengör regelbundet dagvattenbrunnarna samt avluftningsrören till avloppen för kök/dusch respektive badrum.

Fasader

Under hösten 2017 byttes samtliga köksfönster ut mot nya med 3-glas energiglas med ett U-värde om 1,1 W/m2 K. Föreningen har ett generellt bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser. Ansökan om tillstånd för inglasning ställs till styrelsen på avsedd blankett vilken finns på hemsidan.

Markiser för balkonger och uteplatser tillåts med markisväv i en enhetlig kulör (grå), som förmedlas av fastighetsskötaren.

Skydd mot inbrott

Efter lägenhetsinbrott 2018 och 2019 initierade styrelsen en kampanj med syfte ökat skydd mot inbrott genom att medlemmarna skulle investera i säkerhetsdörrar, vredklåpor och säkerhetsinnehavare urytjfelade eröjandefet, varefter ett fåtal äldre lägenhetsdörrar av trä återstår. Brytskydd på byggnadernas samtliga entrédörrar monterades under 2019 och 2020.

Energi

Energi deklARATION görs vart 10 e år, senast utfört 2019. Nytt beräkningssätt har trots vidtagna energisparåtgärder medfört ökade primärenergital, innebärande energiklass E för A-huset och energiklass F för B-huset. Styrelsen redovisade i i form av Ekbladet nr 4/2021 en genomarbetad utvärdering av möjliga energieffektiviserande åtgärder inom föreningens byggnader. Utvärderade åtgärder inkluderar installation av system för värmeåtervinning ur ventilationsluft, av bergvärme och av solceller, samt av gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD-el). Synergieffekter vid kommande stambyte samt möjligheter till statliga bidrag för energieffektiviseringsåtgärder kommer att bevakas.

Garage

Garagen städas årligen i maj månad.

Garagens oljeavskiljare är inte godkända för bilvätt enligt dagens standard. I avvaktan på fastställande i hyresnämnden av stämmobeslut att utveckla tvättplatserna är dessa avstängda.

Föreningen har sen tidigare två laddplatser i varje garage (totalt fyra laddplatser fördelade på två sk. duoboxar). På grund av stor efterfrågan installerades 2022 ytterligare sex laddplatser i varje garage. Av dess tolv nya laddplatser (fördelade på sex sk. duoboxar) har fem st. omedelbart tekniskt. Installationen defianstieras genom EU-bidrag.

Värmning av garagens tak, väggar och pelare samt byte till rörelsestyrda energieffektiva belysningsarmaturer genomfördes hösten 2021. Vattenläckage på ett antal ställen i de två garagen hålls under uppsikt och åtgärdades delvis under 2021.

Renovering av de båda byggnadernas gårdsbjällag ovan garagen planeras ske efter genomförd stämmenovering.

Skyddsrum

Skyddsrummen besiktigades 2019 och är efter åtgärder avseende golvbrunnarna godkända. Nästa besiktning när myndigheten så påkallar, prelininärt 2029.

Skyddsrummen används i freds tid som lägenhetsföråd. Föreningen arbetar med att bygga upp en organisation med medlemmar som kan bidra för iordningställande av skyddsrummen vid förhöjd beredskap. Organisationen upprättades under 2022 och är operativ från och med 2023.

Tvättstugor

Fullservice av tvättstugornas tvätt- och torkutrusning utförs av fastighetsskötaren två gånger per år. Samtliga belysningsarmaturer byttes 2020 till LED-armaturer. Vitvaror underhålls och byts efterhand när de inte bedöms värda att reparera.

Fritidslokalen 33:an

Kökets inredning reparerades och målades och ny LED-belysning installerades under 2020.

Avloppsstammar

Vid en extra föreningsstämma i december 2021 röstade stämman för genomförande av ett traditionellt stambyte med renovering av våtrummen samt relining av avloppsstråk i byggnadernas markbjällag. Omröstningen gav dock inte den kvalificerade majoritet som krävdes för föreslagna förändringar i lägenheterna i samband med stambytet.

Efter kompletterande utredningar kunde den ordinarie stämman i juni 2022 besluta att godkänna styrelsens förslag till de ändringar som blir följden av stambyte och åtgärder i våtrum och kök. Inkomna besvär mot stämmans beslut behandlas i hyresnämnden under 2023, varför byggstart för stambytet beräknas tidigast kunna ske i januari 2024.

Vid ombyggnaden av lägenhet 203 i plan 02 visade det sig att de delar av lägenhetens skarvade avloppsledningar som var från 1973 var kraftigt rostangripna. För att minimera risk för dyrbara skador i närtid kommer stambyte i resterande delar av plan 02 inklusive lägenheterna 204 och 205 att genomföras under hösten 2023. Även 33:an kommer att åtgärdas. Härigenom underlättas kommande stambyte inom ovanförliggande lägenheter i LB 35 och LB 37, samtidigt som 33:ans gemensamma lokaler utgör en värdetull resurs vid stambytet.

Pumpgruppen för spillvatten i B-husets plan 02 servas årligen.

Vatten och värme

Undercentralerna för fjärrvärme servas årligen. Tekniken för reglering av vatten och värme styrs av fastighetsskötaren. De två undercentralerna är från 1996 och har fortlöpande underhållits, men har i princip uppnått sin tekniska livslängd. Byte av undercentraler kommer att samordnas med genomförande av energisparåtgärder

Luft och styr

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförs vart 3 e år i garagen och föreningslokalen (senast utfört 2019), samt i lägenheterna vart 6 e år (senast utfört 2015). På grund av kommande stambyte har anstånd för OVK beviljats till 2025. Skyltar om godkänd OVK för lägenheterna finns anslagna i entréerna.

Tilluftsfläktar för trapphuskorridorer samt till- och frånluftsfläktar i garagen rengörs och filter byts varje år genom fastighetsskötaren. Samtliga fläktar genomgår service och funktionsgenomgång årligen.

Frånluftsfläktarna på taken är installerade 1997/98 och tillverkas inte längre. Fläktarna byts successivt ut när de inte längre kan repareras. Byte av fläktarna ingår i eventuell kommande installation av frånluftsåtervinning.

Fläktar för radcnsug vid A-husets gavlar hålls under uppsikt vid fastighetsskötarens veckorondring.

El, tele, data, TV

Belysningsarmaturerna på trapphusplanen byts successivt ut till nya rörelsestyrda LED-armaturer när de befintliga armaturerna fallerar. Vid utgången av 2022 hade 36 armaturer av totalt 130 st bytts ut.

Gruppavtalet med Tele 2 (tidigare Com-Hem) som rör Bredband 250/50 Mbit/sek, Tele2 TV Bas, fast IP-telefoni samt Trygg Surf gäller till 31 mars 2023. Styrelsen kommer att ta ställning till eventuell förlängning/omförhandling i början av år 2023.

Hissar

Hissarna besiktiges årligen. Hissarna är ombyggda 2005 och livslängden för hissarnas elektronik är begränsad. I samband med två strömavbrott, ett i maj och ett i september havererade elektroniken i flera i hissar samtidigt. Skadekostnaden har ersatts av föreningens fastighetsförsäkring med avdrag för självrisk. Förhandlingar pågår gentemot Elevio rörande ersättning för föreningens självriskkostnader. För att undvika lång stillesättnidstid har föreningen numera en elektronikenhet (en sk frekvensmodul) i reserv. Byte av bärnlinor utförs vid besiktigngsanmärkningar och gjordes för två hissar 2021 och för ytterligare tre hissar våren 2022.

Under 2022 byttes frekvensomriktare för 9 hissar, varvid dock 6 byten utgjorde försäkringsärenden.

Grannsamverkan

Efter ett styrelsebeslut i december 2018 initierades Grannsamverkan i föreningen i januari 2019. Ett kontakttombud finns för varje trappuppgång och namnet är anslaget i entréerna. Ett huvudkontakttombud finns också för varje hus och dessa är föreningens kontakter för kommunpolisens arbete med Grannsamverkan, t ex för spridande av material, information och

rådgivning. Terje Reistad är styrelsens kontaktperson med Grannsamverkansgruppen.

Utemiljö

Föreningen har löpande kontakt med markförvaltaren på Lidingö Stad. Bland annat diskuteras avvägning mellan naturvårdsintressen och föreningens önskemål om en bra boendemiljö. Lidingö Stads representant är överens med oss om att området behöver kontinuerligt underhåll så att bla annat sly och annan oönskad växtlighet hålls tillbaka. Målsättningen från Lidingö Stad är att genomföra slyrensning vart annat år och detta genomfördes senast 2022.

Vid föreningens städdagar vår och höst plockade vi själva kvistar och röjde en del sly och Lidingö Stad har uttryckt sin uppskattning över gott samarbete. Vid kommande städdagar kan vi fortsatt rensa och hålla efter sly mellan husen och fram till promenadsigen. Slyröjning får dock bara ske efter anvisning från styrelsen eller föreningens trädgårds AV dess ansvarige (se nedan). Vi har inte tillstånd att beskära eller fälla träd på stadens mark.

Trädgårdsarbetet sköts av fastighetskötare Robert Gimströmer. Maria Ekvall har åtagit sig att bistå i trädgårdsrågor och leda städdagarna tillsammans med Robert. Styrelsens representant för utemiljön är Terje Reistad.

Fritidskommittén

Vid styrelsens informationsmöten med mingel för föreningens medlemmar den 8, 9 och 15 mars serverade vi i fritidskommittén snitter och vin till alla inbjudna.

Många anslöt till vårstädningen den 10 april och höststädningen den 22 oktober. Både kaffesugna och de lite frusna trädgårdsarbetarna kom till 33 an för att äta sig mätta på varmkorv, kaffe o smörgås. Det serverades även hembakade sockerkakor till kaffet.

Vid filmvisningen vid rondellen nära 33 an i somras lånades fritidslokalen ut till "filmgänget". Som tack för lånet fick vi en slant till "rivsekassan" i 33an. Passade extra bra till adventskaffet!

Med glögg, pepparkakor o lotterier lockade vi ca 70-tal gäster till adventskaffet den 30 november. Bo Richard Lundgren 45:an, Ingela Danielsson 59:an, Margareta Jonsson 51:an, vann vinstkorgarna i de tre lotterierna.

Alla tyckte det var extra roligt att träffa så många grannar igen. Senast var 2019. Inget 2020 pga Coronan. 2021 serverades glögg o peppisar i Gläntan mellan husen. Blev en trevlig kväll i månskenet med ca 40 gäster.

Organiserad verksamhet arrangeras i 33 ans lokaler för föreningens medlemmar. Vilket omfattar motionsgymnastik/disdagar, mjukgympa/torsdagar, bridge/torsdagar samt bokklubben som träffas första tisdagen i månaden.

För alles kännedom finns en hjärtstartare i 33:an, uppsatt på väggen i hallen.

Ekonomi

Administrationn av den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm under 2022. Föreningens fastighetslån om 5,8 mkr ligger hos SEB och ingen amortering är gjord. Föreningen har bytt till regelverk K3 till bokslutet 2022. Det planerade underhållet fördelas i redovisningen på det antal år som åtgärden skrivs av på. Intäkterna har ökat då en del av kostnaderna för hissarna ersatts av försäkringsbolaget. Elkostnaderna har nästan fördubblats, liksom reparationskostnaderna som ökat väsentligt beroende på tuktiskadan och hissreparationer. Personalkostnaderna har minskat då en person saknats i styrelsen och styrelsen inte utnyttjat anslag för konsulter till styrelsen. Föreningens resultat för 2022 är ett överskott om 576 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 262.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	84	72	90	56	47
Skuldsättning, kr/kvm	351	351	380	386	386
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	195	182	156	167	171
Driftskostnad, kr/kvm	457	471	361	369	380
Årsavgifter, kr/kvm	454	404	386	363	363
Totala intäkter, kr/kvm	545	474	454	430	431
Nettoomsättning, tkr	9 158	7 954	7 621	7 210	7 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	576	-409	568	2	92
Soldiditet, %	82	81	82	81	82

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsförplanerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 066 932	0	0	34 066 932
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplysteavgifter, kr	6 179 538	0	0	6 179 538
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 069 990	0	5 384 971	6 454 961
S:a bundet eget kapital, kr	41 316 460	0	5 384 971	46 701 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 508 878	-408 588	-5 384 971	-9 302 437
Årets resultat, kr	-408 588	408 588	576 030	576 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 917 466	0	-4 808 941	-8 726 407
S:a eget kapital, kr	37 398 994	0	576 030	37 975 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 332 000kr samt lanspråktagande skett med 1 947 029kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller lanspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 917 466
Årets resultat, kr	572 659
Reservation till underhållsfond, kr	-7 332 000
Lanspråktagande av underhållsfond, kr	1 947 029
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 729 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 729 778

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Resultaträkning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 1 9 158 423	7 953 869
Rörelsekostnader		
Drift och underhåll	Not 2 -7 094 794	-6 221 482
Övriga externa kostnader	Not 3 -280 894	-207 283
Planerat underhåll	0	-1 189 363
Personalkostnader och arvoden	Not 4 -304 354	-290 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-835 269	-422 622
Summa rörelsekostnader	-8 515 311	-8 331 168
Rörelseresultat	643 112	-377 299
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5 4 383	2 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6 -71 465	-33 912
Summa finansiella poster	-67 082	-31 289
Årets resultat	576 030	-408 588

2022 | ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 43 062 881	41 938 583
Inventarier och maskiner	Not 8 298 664	67 285
	43 361 545	42 005 868
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 5 000	5 000
	5 000	5 000
	43 366 545	42 010 868
Summa anläggningstillgångar		
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	-482	116
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 806 740	3 156 336
Övriga fordringar	24 779	24 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 232 906	226 360
	Not 11 2 063 943	3 407 561
Kassa och bank	664 059	644 968
	2 728 002	4 052 528
Summa omsättningstillgångar		
Summa tillgångar	46 094 547	46 063 396

2022 | ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	34 066 932	34 066 932
Uppjämlelseavgifter	6 179 538	6 179 538
Yttre underhållsfond	6 454 961	1 069 990
	46 701 431	41 316 460
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 302 437	-3 508 878
Årets resultat	576 030	-408 588
	-8 726 407	-3 917 466
	37 975 024	37 398 994
Summa eget kapital		
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	0
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 887 138	5 887 138
Leverantörsskulder	474 539	1 172 446
Skatteskulder	26 707	20 629
Övriga skulder	Not 15 -57 360	1 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 788 499	1 582 483
	8 119 523	8 664 402
Summa skulder	8 119 523	8 664 402
Summa eget kapital och skulder	46 094 547	46 063 396

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**Kassaflödesanalys**

	2022-01-01	2021-01-01
	576 030	-408 588
	835 269	422 622
	1 411 299	14 034
	-5 979	20 708
	-544 880	1 087 473
	860 441	1 122 215
	-1 947 029	0
	-243 917	0
	-2 190 946	0
	0	-500 000
	0	-500 000
	-1 330 505	622 215
	3 801 304	3 179 089
	2 470 799	3 801 304

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

Kassaflöde från löpande verksamhet

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

Kassaflöde från löpande verksamhet

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

Investeringar i maskiner/inventarier

Kassaflöde från investeringsverksamhet

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

Årets kassaflöde**Likvida medel vid årets början****Likvida medel vid årets slut**

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

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1**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 anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptejgits 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 1,56% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetskatt

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.

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	7 627 657	6 789 984
Individuell mätning el	10 417	2 947
Hyror	761 020	732 127
Bredband	415 152	390 600
Övriga intäkter	395 449	62 433
Bruttoomsättning	9 209 696	7 978 091
Avgifts- och hyresbortfall	-51 273	-24 222
	9 158 423	7 953 869

Not 2 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	1 457 939	1 345 721
Reparationer	930 869	525 586
El	600 180	391 171
Uppvärmning	2 291 608	2 329 113
Vatten	395 103	343 726
Sophämtning	290 247	221 053
Fastighetsförsäkring	184 310	174 384
Kabel-TV och bredband	454 205	431 295
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	282 534	271 374
Förvaltningsarvodet	172 868	162 500
Planerat underhåll	1 189 363	1 189 363
Övriga driftkostnader	34 931	25 559
	7 094 794	7 410 845

Not 3 Övriga externa kostnader

Hyror och arrenden	14 539	32 207
Förbrukningsinventarier och varuköp	55 844	40 941
Administrationskostnader	118 452	85 325
Extern revision	48 750	37 000
Konsultkostnader	33 099	2 000
Medlemsavgifter	10 210	9 810
	280 894	207 283

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	190 000	230 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	103 550	15 000
Sociala avgifter	-4 396	30 218
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	304 354	290 418

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	982	1 112
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Övriga ränteintäkter	3 371	1 511
	4 383	2 623

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	71 174	32 162
Övriga räntekostnader	291	1 750
	71 465	33 912

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

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

Not 7 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 721 703	50 721 703
Anskaffningsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Årets investeringar	1 947 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 068 732	56 121 703
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 183 120	-13 773 036
Årets avskrivningar	-822 731	-410 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 005 851	-14 183 120
Utgående bokfört värde	43 062 881	41 938 583
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	184 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	401 000 000	296 000 000

Not 8 Inventarier och maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 699 932	1 699 932
Årets investeringar	243 917	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 943 849	1 699 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 632 647	-1 620 108
Årets avskrivningar	-12 538	-12 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 645 185	-1 632 647
Bokfört värde	298 664	67 285

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	24 779	24 748
	24 779	24 748

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	232 906	226 360
	232 906	226 360

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter 2022-12-31 2021-12-31

Not 12	Kassa och bank			
	Handkassa		6 590	3 815
	SBAB		508 407	505 037
	Övriga bankkonton		149 062	136 115
			664 059	644 968

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	44330776	2,97%	2023-04-28	5 887 138	0
				5 887 138	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 887 138

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

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 återfinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 35 160 000 35 160 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 887 138	5 887 138
	5 887 138	5 887 138

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	-59 066	0
Övriga kortfristiga skulder	1 706	1 706
	-57 360	1 706

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 457	0
Förutbetalda hyror och avgifter	841 650	753 647
Övriga upplupna kostnader	945 392	828 836
	1 788 499	1 582 483

Ovansående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Bostadsrättsföreningen Ekbacken nr 1

Noter 2022-12-31 2021-12-31

Stockholm, den 2023-05-01
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ann-Christine Montalvo
Ann-Christine Montalvo

Henrik Berg von Linde
Henrik Berg von Linde

Monica Birgitta Svendeborn
Monica Birgitta Svendeborn

Terje Reisdal
Terje Reisdal

Tommy Berggren
Tommy Berggren

Vår revisionsberättelse har 2023-05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ragnvald Jonsson
Ragnvald Jonsson

Mats Blomgren
Mats Blomgren

Av föreningen vald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bfr Ekbacken 1, org.nr 713600-0804

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bfr Ekbacken nr 1 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen uppräpats 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppräpats och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att uppräpa en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppbygger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den i öke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har uppräpats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekhecken nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandla den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-05-02



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Ragnvald Jonsson
Föreningsvald revisor

BUDGET/UTFALL 2022 samt BUDGET 2023

	Bokslut 2022	Budget 2022	Budget 2023
Nettoomsättning	9 158 423	8 598 000	10 402 000
Drift			
Fastighetsskötsel och städ	-1 457 939	-1 425 000	-1 493 000
Löpande underhåll	-930 869	-350 000	-530 000
El	-600 180	-322 000	-600 000
Uppvärmning	-2 291 608	-2 202 000	-2 830 000
Vatten	-395 103	-350 000	-385 000
Sophämtning	-290 247	-226 000	-349 000
Övriga avgifter	-34 931	-22 000	0
Fastighetsförsäkring	-184 310	-181 000	-200 000
Kabel TV	-454 205	-426 000	-475 000
Förvaltningskostnader	-172 868	-173 000	-178 000
Personalkostnader	-304 354	-485 000	-384 000
Övrig drift	-280 894	-248 000	-242 000
Drift	-7 397 508	-6 410 000	-7 666 000
Planerat underhåll		-2 830 000	
Fastighetsskatt	-282 534	-280 000	-292 000
Avskrivningar	-835 269	-424 096	-852 596
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 383	1 563	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-71 465	-58 000	-300 000
Finansiella poster	-67 082	-56 437	-300 000
Resultat	576 030	-1 402 000	1 292 000

För 2022 budgeterades ett underskott om 1,4 mkr. Utfallet blev ett överskott om 576 tkr. Föreningen har övergått till redovisning enl K3, vilket innebär att när en investering görs avskrivs den med det antal år som är beräknad livslängd som i sin tur påverkar avskrivningarna. De ökade intäkterna består bl a av försäkringsersättning för hissarna 361

tkr. Större avvikelser på kostnadsidan under 2022 är en nästan fördubbling av elen, ökade kostnader för löpande underhåll för bl a hissar. Laddplatsinstallationen har föreningen fått bidrag med 122 tkr.

Budgeten för 2023 har tagit höjd för höga elpriser även detta år och en eventuell höjning av sophämtning. Fjärrvärmn är uppräknad med 8,1 %. Det planerade underhållet de närmaste 20 åren redovisas i bilaga.

En särskild redovisning görs nedan av det planerade underhållet 2022.

	Bokslut 2022	Budget 2022	Budget 2023
Planerat underhåll/ investeringar i tkr	2191	2830	5580
Byggnader brandsäkerhet			60
Stamrening beslutsunderlag och fuktskada och stamrening i lgh 203 not 1	(2038) 1484	2000	
Stamrening plan 02 samt förberedelse för kommande stamren.			5000
Luft o Styr			200
Fjärrvärmecentral	0	120	0
Belys trapphus not 2	0	60	70
Belysning uteplatser	(730)		150
Hissar not 3	463	250	100
Markarbeten	0	70	0
Garage laddplatser mm not 3	244	230	0
Tvättstuga not 2	0	100	0

Not 1 Fuktskadan har kostnadsförts på löpande underhåll med 554 tkr och 1484 tkr som investering stamrenov.

Not 2 Endast underhåll belysn, ingen maskin bytes endast reparationer

Not 3 Hissreparationer har kostnadsförts på löpande underhåll med 267 tkr och 463 tkr som investering

Not 4 Bidraget kom först 2023 med 122 tkr.

Objekt	Frekv.	När	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
Trapphus/entree not 4	P	våningssplan	30	170	170																		
entree	P	1973-74	60	280	280																		
Vätsstuga	P		20		450																		
yskikt not 5	P		15		50																		
maskiner not 6	P		15		50																		
brandskydd not 7	L				60																		
Skyddsrum	L	besikt	10	2019																			
MARK TRÄDG	P	markarbeten	30																				
omlägg astalt	P		50		1500																		
RÖR & VÄRME	P	Stambyte not 12	50	1973-74	5000	45000	60000	15000															
Undcentral not 9	L	fjärrvärme	25	1996		60	60																
2 nya UC	P		30				1400																
LUF & STYR	P	OVK																					
garage	L	garage	3	2019	30	30		30															
lägenhet not 8	L	lägenhet not 8	6	2015	50	50		100															
Färdutbikt not 9	P	titillutbikt	30	1997-98	200	200	200																
Radon not 10	L	Radon not 10	1	2016																			
EL, TELE, DATA not 11	L																						
belysn garage	P	belysn garage	10	2021				200															200
belysn vänpplan	P	belysn vänpplan	20	2008	70	70																	
belysn entreplan	P	belysn entreplan	20				140	160															
belysn gästp	P																						
Deisumma					5480	45330	61050	16310	2900	80	0	0	0	80	0	0	180	0	0	900	80	0	200

Objekt	Frekv.	När	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
Fastigh skötsel	L	1	2022																				
Trapp städ	L	1	2022																				
Brandsyn	L	1	2022																				
Energ dekl	L	10	2019			20																	
Energstrategi	L	2	2022-23																				
Lägenh besikt	L	2	2022-23																				
BYGDELAR	L																						
Yttertak	P	Takpapp	35	1992-93		1500																	
Fasad	L	besikt	1	2022																			
Balkonger not 1	L	besikt	2	2022-23																			
Fönster	P	gatusidan	30	2006											5000								
sösidan	L	Entrepotrar	30	2017																			
digit system	P	Garageportar	20	2010				200															
Garageportar	L	besikt	30	2005											200								
RUM, LOKALER	L	besikt	2	2023																			
Garage not 2 o 3	P	måling	30	2021																			
golv not 2	P	golv not 2	30	1974																			
städning	L	städning	1	2022																			
tvättpl	P																						
ramper not 2	P	bjällag	30	1974			14000																
delsumma					0	0	0	14000	1500	20	200	0	0	0	0	200	5000	0	0	20	0	0	0

Valberedningens förslag till val av styrelse, revisorer och valberedning 2023 vid föreningsstämma i Brf Ekbacken1 den 31 maj 2023

<i>Ordförande</i> Ann-Christine Montalvo	omval 1 år
<i>Ledamöter</i> Henrik Berg von Linde Tomas Berggren Göran Lundkvist Terje Reistad	tidigare vald till 2024 omval 2 år Omval 2 år tidigare vald till 2024
<i>Suppleanter</i> Daniel Lodén Zora Wallberg	nyval 1 år nyval 1 år
<i>Revisorer och revisorssuppleant</i> Ragnvald Jonsson Tomas Köhler	omval 1 år omval 1 år
<i>Valberedning</i> Hans Grönlund Per Holmquist Eva Wählmark	omval 1 år nyval 1 år omval 1 år
Valberedningen för Brf Ekbacken nr1 2022/2023	
Hans Grönlund	Bjarne Steffensen
	Eva Wählmark

Objekt	Frekv.	När	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Hissar																						
P ombyggnad		2005			5000																	
P elektronik		15 2005	100	100	50	50	50	50														
L besikt		1 2022																				
Desumma			100	100	5050	5050	5050	1630	70	200	180	200	0	80	250	5050	230	50	970	130	0	200
SUMMA			5580	45430	66100	21360	16950	1630	70	200	180	200	0	80	250	5050	230	50	970	130	0	200
Not 1 2011 målades balkongernas tak, väggar, fönster och fönsterörrar																						
Not 2 åtgärder garagegolv och ramper behövs utredas																						
Not 3 läckage i garage behövs utredas																						
Not 4 avakta tills stambytet är klart																						
Not 5 avakta tills stambytet är klart																						
Not 6 service 2 grf/år																						
Not 7 Brandklassad dörr och tillfartsventiler plan 01+ 0																						
Not 8 uppskov beviljat																						
Not 9 energistrategiåtgärder samordnas med stambytet, fortsatt utredning																						
Not 10 fäktar kontroll löpande																						
Not 11 utredning belysning utv parkering och tillkommande laddstolpar																						
Not 12 åtgärder plan 02 och upphandling stamrenovering																						

Presentation av valberedningens förslag till styrelse 2023/2024

Ann-Christine Montalvo, ordförande. Utbildning ekonomi och naturvetenskap. Varit chef för Tekniska kontoret i Solna stad med ansvar för gator, VA, fastigheter och renhållning. Tidigare erfarenhet av styrelsearbete i annan bostadsrättsförening på Lidingö. Har under de senaste åren varit ordförande och skött ekonomifrågorna i styrelsen.

Henrik Berg von Linde, ledamot. Arkitekt KTH. Specialområde bostäder, kontor, hållbar samhällsplanering och miljöanpassat byggande, miljöledning. Sedan 2018 i styrelsen med ansvar för fastighetsfrågor, energifrågor och kommande stamreovering.

Tomas Berggren, ledamot. Advokat med verksamhet inom förhandling, skatteärenden, försäkringar, avtalsrätt och skadeståndsärenden. Handlägger inom styrelsen bl a Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomisk förening m fl och övriga allmänna juridiska ärenden som rör föreningens verksamhet.

Göran Lundkvist, ledamot. Verksam arkitekt med inriktning på Hus- och samhällsbyggnad.

Terje Reistad, ledamot. Civilingenjör med inriktning på skadeförebyggande insatser inom svensk industri och globala försäkringslösningar för svenska företag. Tidigare styrelseledamot i Brf Ekbacken nr1 2013 – 2017 och återinträdde 2021. Sköter styrelsens försäkringsärenden, vissa fastighetsfrågor och är kontaktperson gentemot stadens naturvårdare.

Daniel Lodén, suppleant. Daniel har bott i port 57 sedan november 2022 och jobbar som systemtekniker inom Lidingö stad.

Zora Wallberg, suppleant. Zora flyttade till Lidingö för snart tre år sedan och arbetar som lokal- och serviceansvarig för Omsorgs- och socialförvaltningen inom Lidingö stad.