



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSR Rrf Ekemärken



ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



HSB Brf Ekemarken
KALLELSE Till ordinarie föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening Ekemarken i Göteborg

Dag: Torsdagen den 24 november 2022

Tid: kl 18.30

Plats: Lundby församlingshem

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, ledamöter i fritidskommittén och de andra förtroendevalda som eventuellt har valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Beslut om antal ledamöter i fritidskommittén
24. Val av ledamöter i fritidskommittén
25. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
26. Av styrelsen hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden
 - 26.1 Förutsättningar för friköp av tomträtter (Uppdrag från 2021 års föreningsstämma)
 - 26.2 Motion 1 Individuell mätning av varmvatten
 - 26.3 Motion 2 En mer effektiv energianvändning
 - 26.4 Motion 3 Energianvändning
 - 26.5 Motion 4 IMD Varmvatten
 - 26.6 Motion 5 En ny träpaviljon på gräset
 - 26.7 Motion 6 Dörröppnare till tvättstugan
 - 26.8 Motion 7 Lånerum med verktyg
 - 26.9 Motion 8 Cykelställ
 - 26.10 Motion 9 Hjärtstartare
27. Föreningsstämmans avslutande



HSB - där möjligheterna bor

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Ekemarken i Göteborg?

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Ekemarken i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2022-11-24

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2022

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ekemarken i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 72:1	Göteborgs Kommun	10 år	2027-12-03	1958
Brämaregården 72:2	Göteborgs Kommun	10 år	2027-12-03	1959
Brämaregården 72:3	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959
Brämaregården 72:6	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959
Brämaregården 72:7	Göteborgs Kommun	10 år	2028-02-25	1959

Totalt 5 objekt

Föreningen disponerar även fastigheten Brämaregården 72:5 genom ett arrendeavtal med Göteborgs stad. Avtalet förnyas med ett år i taget och har en uppsägningstid på tre månader.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	190
379	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23162
134	p-platser (varav 48 med laddstolpar)	0
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
Totalt 520 objekt		23656

Föreningens lägenheter fördelas på: 127 st 1 rok, 189 st 3 rok och 63 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Terje Ahl	Ordförande	2020-01-04	
Kjell Ring	HSB-Ledamot	2020-01-30	
Åke Wessman	Ledamot	2018-12-06	
Carina Cedenskog	Ledamot, organisatör studier och fr itidsverksamhet	2021-12-29	
Lars Johansson	Ledamot, vice ordförande	2019-05-31	
Arne Hellmark	Ledamot, sekreterare	2021-12-29	
Tomas Eriksson	Ledamot, ekonomiansvarig	2021-12-29	
Jonas Apelqvist	Ledamot	2021-12-29	
Julia Otterberg	Ledamot	2021-12-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Apelqvist, Arne Hellmark, Carina Cedenskog och Åke Wessman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Terje Ahl, Åke Wessman, Lars Johansson och Tomas Eriksson, två i förening.

Revisorer har varit: Ulf Gustafsson med Anders Holm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Kristin Vesanen (sammankallande), Siw Wittgren Ahl samt Tor Kindahl, valda vid föreningsstämman.

Fritidskommitténs sammansättning har varit: Michael Madsen Rasmusson, Eva Bolinder, Ann Hylander och Ulf Gustafsson, valda av stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-25. På stämman deltog 63 medlemmar, varav 5 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Efter räkenskapsårets slut har årsavgiften varit fortsatt oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-01-20.

För föreningen gäller Normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5.

I februari 2022 beslutade fastighetsnämnden i Göteborg att ansöka om planbesked och ändrad detaljplan som gäller byggande av studentlägenheter på tomten Brämaregatan 72:5, som HSB Brf Ekemarken arrenderar och använder som parkering. Ansökan ska behandlas i byggnadsnämnden under hösten 2022. Styrelsen har framfört kritik mot förslaget genom flera skrivelser till ledamöterna i såväl fastighetsnämnden som byggnadsnämnden.

I samband med uppgraderingen av värmesystemet uppdagades att 47 lägenheter har handdukstorkar kopplade till den vattenburna värmen. Installationerna är en väsentlig avvikelse, i strid med föreningens stadgar och de utgör ett hinder för korrekt injustering av värmesystemet.

Parkeringsplatserna har breddats. I enlighet med ett tidigare stämmobeslut har 48 laddplatser installerats för elbilar och laddhybrider. Avgifterna har justerats upp, en parkeringsplats kostar nu 453kr/mån och en plats med laddstolpe, som nyttjas för laddning av elbil/laddhybrid, 653kr/mån.

Avtal har tecknats med förvaltare Emma Habouch, EM Facility Management. Hon fyller luckan efter Kent Thulin, som har avslutat sitt uppdrag som förtroendeman.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Tidigareläggning av sju avfuktare i tvättstugorna.

Samtliga rörventiler i de gemensamma utrymmena har motionerats.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation av en skadad dagvattenledning vid Virvelvindsgatan 4.

Förtroendemännen har identifierat fickor i ledningssystemet där varmvatten kunde bli stående och legionellabakterier växa till. Problemet är åtgärdat.

Reparation av ventiler för returvatten i tvättstugorna.

Föreningen har inlett en genomgång av samtliga eluttag på balkongerna och åtgärdar uttag som är felaktigt utförda.

Föreningen låter också montera eluttag på de balkonger som saknar så att det blir lika i alla lägenheter.

Under året har följande investeringar gjorts.

Installation av 48 laddstolpar för laddning av el- och hybridbilar (ligger som pågående nyinstallation i väntan på bidrag från Naturvårdsverket).

Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el).

Andra insatser under verksamhetsåret

Räddningstjänsten Storgöteborg har i ett tillsynsärende ålagt föreningen att installera fönster med högre brandskyddsklass i trapphusen för att minska risken för spridning av brand mellan trapphusen och köken i fyrarumslägenheterna. Föreningen har fått acceptans för att göra fönsterbytena successivt till och med 2024.

Styrelsen har fortsatt arbetet med systematiskt brandskyddsarbete samt med att metodiskt följa upp vattenskador hos medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Samtliga V/A-stammar i kök och badrum renoverades genom relining.
2008	Fastigheterna energideklarerades.
2008-2011	Renovering av fasader, tak och socklar i grunden, dränering på ett hus där behovet fanns samt fönsterbyte. Samma period installerades nya fläktar och friskluftsintag.
2010	Krypgrunder ventilerades och rensades.
2011-2012	Centralavloppet ut från huset på Vvg 4 renoverades med metoden relining.
2013	Installation av kodlås och nya armaturer samt rörelsevakt i trapphusen. Samma år renoverades lekplatsen och samlingslokalen samt trädgård och jordlotter.
2013-2014	Hissarna renoverades i samtliga hus.
2014	Byte av balkongdörrar och de fönster som vetter mot de inglasade balkongerna. Byte av expansionskärl, installation av ny fasadbelysning på samtliga hus och reparation av ett fläkthus.
2015	Installation av ny utomhusbelysning.
2016	Gästlägenheten gjordes om till två bostadsrätter. Den gamla expeditionen på Vvg 6 renoverades och gjordes om till gästlägenhet och det gamla pannrummet blev expedition. Samma år renoverades samtliga tvättstugor.
2017-2020	Föreningen investerade i två nya, fristående cykelförråd. Renovering av avloppsstammar.
2018-2020	Trapphus, cykelrum och källare målades. Nya energisnåla ljusarmaturer installerades i källare och vind.
2020-2022	Antalet odlingslotter utökades. Upprustning av uteplatsen framför fritidslokalen på Hallegatan 15. Breddning av parkeringsplatserna. Installation av 48 laddstolpar för laddning av el- och hybridbilar. Nytt system för styrning av värmen inklusive byte av termostatventiler. Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el). Byte av utjänta avfuktare i torkrum.

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

En brandskyddsåtgärd i form av byte till fönster med hög brandskyddsklass på samtliga våningar i trapphusen.

Investering i nya entrépartier.

OVK-besiktning. Rensning av ventilationskanaler.

Fortsatt renovering av dagvattenledningar.

översyn av vissa asfalts-/plattbeläggningar.

Målning av ädelputs och omputsning efter behov.

Byte efter behov av tvättmaskiner, torktumlare och övrig torkutrustning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 53 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 515 och under året har det tillkommit 66 och avgått 70 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 511.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	306	318	326	284
Skuldsättning, kr/kvm	3 869	3 932	4 080	4 228	4 366
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	190	149	130	136	138
Driftskostnad, kr/kvm	510	447	442	376	378
Årsavgifter, kr/kvm	758	758	758	758	758
Totala intäkter, kr/kvm	840	829	850	816	794
Nettoomsättning, tkr	19 862	19 302	19 308	19 269	18 365
Resultat efter finansiella poster, tkr	13	2 921	3 404	4 001	4 027
Soliditet, %	20	19	17	14	11

IMD gällande el har införts under räkenskapsåret, vilket påverkar jämförelsetalen.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 091 089	0	0	1 091 089
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 553 789	0	0	3 553 789
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 632 600	1 500 000	79 381	10 211 981
S:a bundet eget kapital, kr	13 277 478	1 500 000	79 381	14 856 859
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 945 600	1 421 260	-79 381	8 287 479
Årets resultat, kr	2 921 260	-2 921 260	13 196	13 196
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 866 860	-1 500 000	-66 185	8 300 675
S:a eget kapital, kr	23 144 338	0	13 196	23 157 534

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 920 619 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 366 860
Årets resultat, kr	13 196
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 920 619
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 300 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 300 675

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

Resultaträkning		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 862 154	19 302 164
Övriga rörelseintäkter	Not 2	20 153	319 153
Summa rörelseintäkter		19 882 307	19 621 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-11 291 613	-9 808 502
Underhållskostnader	Not 4	-3 920 619	-2 315 905
Övriga externa kostnader	Not 5	-771 560	-754 603
Personalkostnader	Not 6	-751 144	-648 478
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 062 022	-1 998 495
Summa rörelsekostnader		-18 796 957	-15 525 982
Rörelseresultat		1 085 350	4 095 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 650	19 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 089 804	-1 193 348
Summa finansiella poster		-1 072 154	-1 174 075
Årets resultat	Not 10	13 196	2 921 260

Balansräkning**2022-06-30****2021-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11	105 315 865	106 311 831
Not 12	29 694	48 503
Not 13	871 349	81 250
	<u>106 216 908</u>	<u>106 441 584</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

106 217 408 106 442 084**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15	8 391	1 881
Not 16	9 040 617	9 904 693
Not 17	1 389 508	929 322
	<u>10 438 516</u>	<u>10 835 896</u>

Kortfristiga placeringar

Not 18	968 662	1 915 164
--------	---------	-----------

Kassa och bank

962 744	0
---------	---

Summa omsättningstillgångar

12 369 922 12 751 061**Summa tillgångar****118 587 330 119 193 145**

Balansräkning**2022-06-30****2021-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 644 878

4 644 878

Underhållsfond

10 211 981

8 632 600

14 856 859

13 277 478

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 287 479

6 945 600

Årets resultat

13 196

2 921 260

8 300 674

9 866 860

Summa eget kapital

23 157 533**23 144 337****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

76 562 457

61 912 457

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

14 953 308

31 103 308

Leverantörsskulder

1 052 838

936 152

Skatteskulder

32 616

66 609

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

16 457

87 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

2 812 121

1 942 774

18 867 340

34 136 350

Summa skulder

95 429 797**96 048 807****Summa Eget kapital och skulder****118 587 330****119 193 145**

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt linjära avskrivningsplaner som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperioder. Nyttjandeperioden för lokalombyggnad är 30 år, cykelhus 50 år och mätutrustning IMD 15 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två förtroendemän som arbetat deltid under året, varav en har avslutat sitt uppdrag.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 777 580	17 777 004
Hyror	766 089	793 286
Elintäkter	554 507	0
Internetavgift	604 884	604 884
Övriga intäkter	159 094	126 990
	19 862 154	19 302 164
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	319 153
Övriga intäkter	20 153	0
	20 153	319 153
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	958 847	965 350
Reparationer	1 660 377	1 317 367
El	1 458 161	466 733
Uppvärmning	2 348 789	2 360 387
Vatten	677 664	689 587
Sophämtning	550 905	481 969
Försäkring	241 062	231 316
Övriga avgifter	14 671	7 806
Bredband/kabel-TV/telefoni	605 952	608 513
Förvaltningsarvoden	600 769	579 827
Tomträttsavgäld	1 727 046	1 723 180
Övriga driftskostnader	447 370	376 467
<i>*Varav 319 153 kr täcks av försäkringsersättning år 2021</i>	11 291 613	9 808 502
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	271 559	704 200
VVS	2 390 967	649 096
El och tele	0	172 480
Transport	0	20 400
Byggnad utvändigt	142 426	18 584
Markytor	1 115 667	656 520
Utrustning	0	94 625
	3 920 619	2 315 905
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	599 131	576 971
Medlemsavgifter	123 600	123 750
Övriga externa kostnader	48 829	53 882
	771 560	754 603
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	200 000	200 000
Sammanträdesersättningar	48 000	41 000
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	93 399	69 900
Sociala kostnader	75 285	42 668
Kurser och konferenser	750	2 250
	427 434	365 818
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	293 721	257 400
Sociala kostnader	29 989	25 260
	323 710	282 660
	751 144	648 478
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 043 213	1 973 397
Inventarier	18 809	25 098
	2 062 022	1 998 495

Transaktion 0922211555748018635



Signerat TA, TE, AH, LJ, CC, KR, JA, JO, ÄW, UG, CE

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	139 636 988	139 636 988
Årets investeringar	1 047 247	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 684 235	139 636 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 325 157	-31 351 760
Årets avskrivningar	-2 043 213	-1 973 397
Utgående avskrivningar	-35 368 370	-33 325 157
Bokfört värde byggnader	105 315 865	106 311 831
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	982 500	982 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	982 500	982 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-982 500	-982 500
Utgående avskrivningar	-982 500	-982 500
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	105 315 865	106 311 831
Taxeringsvärde för Brämaregården 72:1, 72:2, 72:3, 72:6 och 72:7		
Byggnad - bostäder	245 000 000	206 000 000
Byggnad - lokaler	1 513 000	1 584 000
	246 513 000	207 584 000
Mark - bostäder	202 000 000	207 000 000
Mark - lokaler	830 000	817 000
	202 830 000	207 817 000
Taxeringsvärde totalt	449 343 000	415 401 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	112 374 000	112 374 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 080 220	1 080 220
Årets utrangeringar	-41 160	0
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 039 060	1 080 220
Ingående avskrivningar	-1 031 717	-1 006 619
Årets utrangeringar	41 160	0
Årets avskrivningar	-18 809	-25 098
Utgående avskrivningar	-1 009 366	-1 031 717
Bokfört värde	29 694	48 503

Noter

2022-06-30

2021-06-30

Not 13

Pågående nyanläggningar och förskott

Laddplatser för elbilar

Ingående värde

Årets anskaffningar

Utgående värde

Laddplatserna installerade, men inväntar besked om bidrag från Naturvårdsverket

Individuell mätning av el

Ingående värde

Årets anskaffningar

Omklassificering till ombyggnad

Utgående värde

Pågående nyanläggningar

43 750

1 045 436

1 089 186

37 500

1 009 747

-1 047 247

0

871 349

0

43 750

43 750

0

37 500

0

37 500

81 250

Not 14

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göteborg ek.för.

500

500

Not 15

Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

Övriga kundfordringar

8 391

0

8 391

1 881

0

1 881

Not 16

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.

Skattefordringar

Skattekonto

Övrigt

8 411 761

479 649

149 036

171

9 040 617

9 740 454

0

164 068

171

9 904 693

Not 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

Upplupna intäkter

986 272

403 236

1 389 508

924 169

5 153

929 322

Not 18

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

Collector Bank, 6 mån spar

2022-04-02

2022-10-02

6 mån

0,80%

968 662

968 662

Fastränteplacering

968 662

1 915 164

968 662

1 915 164

Not 19

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Låne nummer

Ränta

Konv. datum

Belopp

Nästa års amortering

Nordea Hypotek

39788933181

0,75%

2024-08-21

18 050 000

200 000

SBAB

21017434

1,98%

2025-01-17

18 237 457

200 000

Stadshypotek

461439

1,44%

2023-10-30

14 350 000

500 000

Stadshypotek

646261

0,66%

2026-01-30

11 275 000

200 000

Stadshypotek

709697*

0,43%

2022-10-30

13 653 308

200 000

Stadshypotek

745188

1,52%

2027-03-01

15 950 000

200 000

91 515 765

1 500 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

1 500 000

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

13 453 308

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

14 953 308

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

76 562 457

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

84 015 765

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	13 195	47 914
Arbetsgivaravgifter	2 862	23 178
Övriga kortfristiga skulder	400	16 415
	16 457	87 507
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	40 727	42 818
Övriga upplupna kostnader	1 081 431	303 724
Förutbetalda hyror och avgifter	1 689 963	1 596 232
	2 812 121	1 942 774

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Arne Hellmark

Carina Cedenskog

Jonas Apelqvist

Julia Otterberg

Kjell Ring

Lars Johansson

Terje Ahl

Tomas Eriksson

Åke Wessman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulf Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekemarken i Göteborg, org.nr. 757200-9251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekemarken i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Ekemarken i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Ekemarken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TERJE AHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 09:56:14



TOMAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 17:35:06



ARNE HELLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 09:32:53



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-29 kl. 16:01:30



CARINA CEDENSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 11:16:12



KJELL RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 09:43:47



JONAS APELQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 20:13:28



JULIA OTTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 11:34:54



ÅKE WESSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 12:11:36



ULF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 10:46:34



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 17:24:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Ekemarken i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 12:40:01



CARINA ERIKSSON

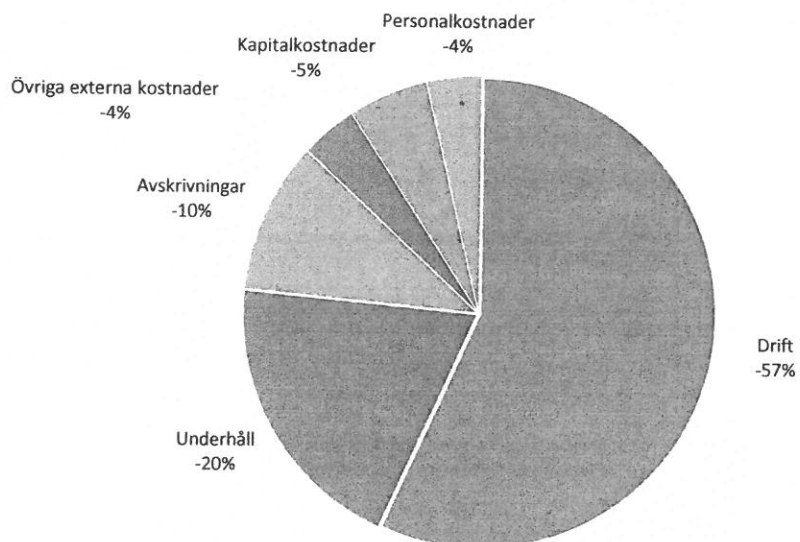
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 17:25:47

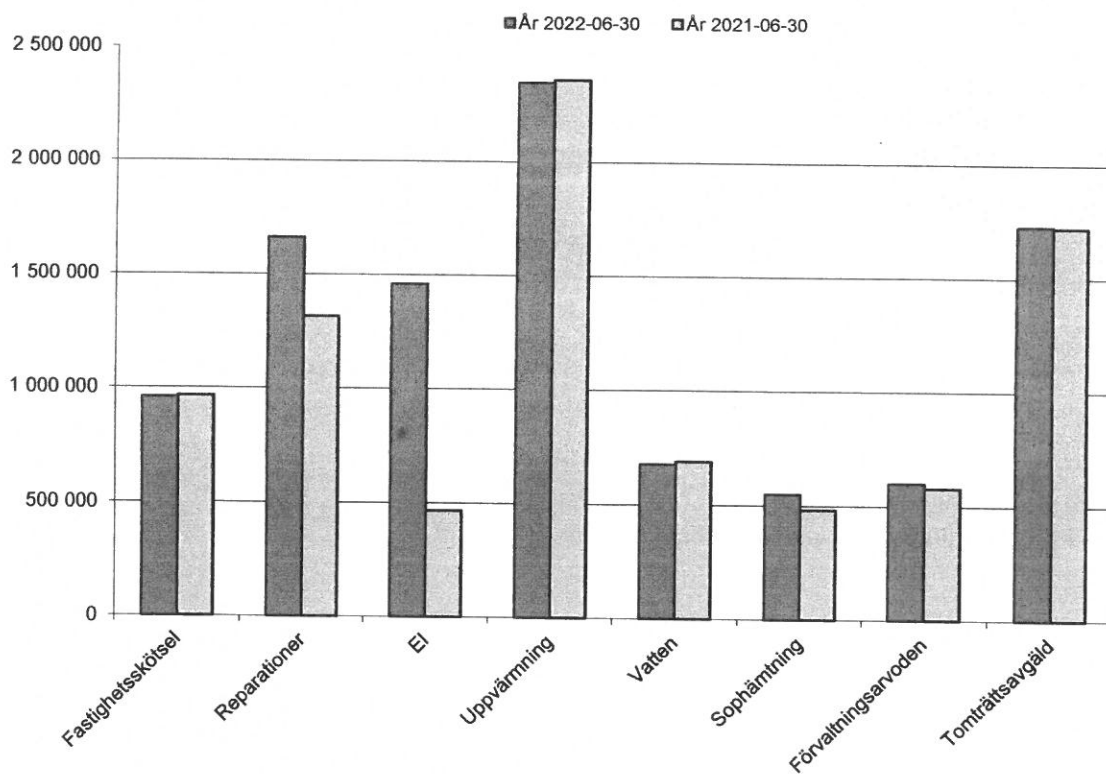


HSB - där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

DET GODA BOENDET

Föreningens fritidskommitté erbjuder medlemmarna ett varierat utbud av aktiviteter. Första delen av verksamhetsåret har präglats av Coronapandemin och för att bidra till minskad spridning av Coronavirus genomförde kommittén ett minimum av medlemsaktiviteter under 2021.

Det finns en odlingsgrupp som har hand om odlingslotter som kan hyras av medlemmarna. Gruppen har varit fortsatt mycket aktiv under verksamhetsåret.

Föreningen har en fritidslokal. Styrelsen stoppade tillfälligt uthyrningen med hänvisning till den tillfälliga pandemilagen. Under verksamhetsåret beslutade styrelsen att fritidslokalen endast ska hyras ut till boende i Brf Ekemarken. Den var tidigare tillgänglig även för utomstående, men efterfrågan blev så stor att den påverkade tillgängligheten för medlemmarna.

Föreningen har en gästlägenhet som utnyttjas flitigt av medlemmarna.

Föreningen informerar sina medlemmar via informationsblad som delas ut i brevlådorna. På hemsidan www.ekemarken.se samlas och uppdateras information och dokument som är av relevans för medlemmarna.

Planerade blockmöten, det vill säga icke beslutande medlemsmöten, har ej kommit till stånd av hänsyn till risken för att sprida Coronavirus. Under verksamhetsåret 2019-2020 inbjöd styrelsen medlemmarna till arbetsgrupper kring både inre och yttre miljö i Ekemarken. Intresset var svalt och redan 2020 fattades beslut om att avveckla arbetsgruppen för utemiljö. 2022 avvecklades arbetsgruppen för inre miljö efter att ha medverkat till ett förslag till hur nya entrépartier ska utformas.



HSB Brf Ekemarken

FÖRSLAG TILL BESLUT OM FRIKÖP AV TOMTRÄTTER PÅ ÅRSSTÄMMA

Underlag till oktober månads styrelsemöte

Till föreningsstämman den 24 november 2022

HSB Brf Ekemarken

Ordinarie föreningsstämma 2021 gav styrelsen i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att friköpa tomträtterna i Ekemarken. Inför 2022 års ordinarie föreningsstämma lämnar styrelsen följande underlag.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta

Att föreningen tillsvidare avstår från att ansöka hos Göteborgs stad om att friköpa tomterna Brämaregården 72:1, 72:2, 72:3, 72:6 och 72:7.

Skäl för styrelsens förslag

För att kunna friköpa tomterna behöver föreningen låna en summa som motsvarar marknadsvärdet på fastigheterna, preliminärt i storleksordningen 200 miljoner kronor. Om föreningen lyckas få lån av den storleken skulle det innebära stora risker och höga kostnader för föreningens medlemmar.

- Okända framtida räntor.
- Sannolikt avsevärt högre månadsavgifter från det att lånen tas upp.
- Risk för att det blir omöjligt att låna ytterligare till de stora underhållsåtgärder som blir nödvändiga om 15-20 år.
-

Ytterligare en osäkerhet är att vi inte vet vad som händer med tomträttsavgälderna. Tomträtterna i vårt område ska omförhandlas inför 2027 och 2028. Inte ens en mycket stor ökning av avgälderna skulle kräva så stora kostnadshöjningar för medlemmarna som ett lån för friköp. Dessutom finns det från senare tid några rättsfall som eventuellt kan bana väg för att tomträttsavgälderna höjs mindre än staden önskar.

Ännu en faktor som är omöjlig att ta ställning till i dagsläget är att det sedan flera år finns ett förslag i fastighetsnämnden som innebär att kommunen bara skulle ta ut en viss andel av marknadsvärdet vid friköp av tomträtter med flerfamiljshus. Det går inte att utesluta att stadens politiker till slut enas om en sådan princip och i så fall kommer föreningen att ha betalat onödigt mycket om vi friköper till marknadspris. Principen gäller redan för småhus, men för tomträtter med flerfamiljshus råder politisk oenighet och frågan har gått i stå.

Bakgrund – så har styrelsen arbetat

En begäran om att få friköpa tomträtt behandlas i två steg av Göteborgs stad, fastighetskontoret. Det första är att undersöka om det föreligger hinder för friköp. Styrelsen har ställt frågan till fastighetskontoret och fått beskedet att det inte föreligger hinder för friköp.

Det andra steget är att begära in en offert från staden. Det har HSB Brf Ekemarken inte gjort. I stället har vi låtit göra en egen värdering av fastigheterna. Det har vi gjort för att dels ha ett underlag vid en eventuell förhandling med staden, dels gå till bankerna och undersöka om vi över huvud taget kan få lån i den storleksordning som det gäller.

Hittills har ingen bostadsrättsförening i Göteborg lyckats friköpa sina tomträtter och det beror främst på att de som har önskat friköpa inte har fått banklån.

HSB Brf Ekemarkens ekonomiansvarige har haft möten med ett par låneinstitut. Ett av dem har visat visst intresse för att ge ut ett lån för friköp och det är med hänvisning till att föreningen har god soliditet och en förhållandevis låg belåningsgrad.



HSB Brf Ekemarken

BILAGA 1 TILL PROTOKOLL 3

MOTIONER OCH MOTIONSSVAR INFÖR ÅRSSTÄMMA 2022

MOTION 1: Individuell mätning av varmvatten

Med tanke på dagens höga elpriser, föreslår jag att styrelsen undersöker möjligheten/kostnaden för att debitera varje lägenhet för förbrukad mängd varmvatten. Förmodligen går förbrukningen då ned, och det blir även mer rättvist att var och en betalar för sin förbrukning. Det varmvatten som förbrukas i tvättstugorna får givetvis slås ut på samtliga lägenheter. Att förbruka mindre el är en solidarisk handling som gynnar alla i slutändan.

Vi har kunnat läsa om att Familjebostäder inför individuell mätning och jag känner även till en brf inom Riksbyggen som redan genomfört detta.

Birgitta Hallin, läg 347
Hallegatan 13
0705-24281

MOTIONSSVAR 1: Styrelsens förslag till beslut till motioner 1-4

Motionärerna föreslår alla, på olika sätt, att föreningen ska arbeta med att effektivisera, mäta och hålla nere vår energiförbrukning. Det är roligt att det finns ett stort engagemang i frågan och att många bra förslag kommer in till årsstämman.

Styrelsen har precis initierat en bred översyn på hur vår förening ska förbättra vår energieffektivisering. Vi kommer att ta med alla motionärers förslag i vårt arbete.

Styrelsen anser därmed motionerna 1-4 besvarade.

MOTION 2: En mer effektiv energianvändning

Vi har nyligen flyttat till området och känner ännu ej till vad som gjorts tidigare i föreningen gällande energianvändning och energieffektivisering. Detta förslag har möjligen varit upp tidigare, men lämnar en öppen motion.

Stigande energipriser kan leda till att vi behöver hushålla med resurser och/eller höja avgifterna för att kompensera det höjda kostnadsläget. Jag bodde tidigare i Falun, där föreningen jag tillhörde (BRF Promenaden) var i framkant gällande energianalys och energieffektivisering. Genom att gå igenom förenings förbrukning, lades en investering i en blandning av solceller och luftvärmepumpar. Detta i syfte för att minska den största utgiftsposten = uppvärmning av lägenheter och varmvatten. Jag vill minnas att detta minskade våra uppvärmningskostnader med mer än 30%, och det ganska så omgående.

Jag föreslår:

- Att om det inte redan finns, att föreningen tillsätter en mindre arbetsgrupp som kan lära från andra föreningar gällande energieffektiviseringar (förslagsvis att ta kontakt med BRF Promenaden i Falun och få ta del av deras effektiviseringsresa)
- Att föreningen arbetar aktivt för att arbeta ner den gemensamma energiförbrukningen, genom att lägga till en stående punkt "energianalys" under det årliga arbetet

Christoffer Eklund
Virvelvindsgatan 4, lgt 1601/163
0766 98 18 36



MOTIONSSVAR 2: Styrelsens förslag till beslut till motioner 1-4

Se motionssvar 1.

MOTION 3 – Energianvändning

Styrelsen får i uppdrag att kontakta Göteborgs Stads energi- och klimatrådgivning för att få förslag och hjälp med vad vi kan göra med våra fastigheter för att hålla nere vår energianvändning.

Då vi nu är inne i en period av mycket höga energikostnader och då det är osäkert kring när det kommer att finnas en större tillgång av energi så föreslår jag att vi i föreningen tittar på vilka alternativ vi har för att minska vår energianvändning. Våra byggnader är över 60år gamla och det kan vara så att det finns nya tekniker för att göra dom mer energibesparande.

Jag föreslår att vi kontakter kommunen och tar del av deras kostnadsfria rådgivning kring hur vi kan förbereda oss inför framtiden genom att hushålla med energin.

Jag föreslår att:

- Styrelsen får i uppdrag att kontakta Göteborgs Stads energi- och klimatrådgivning för att få förslag och hjälp med vad vi kan göra med våra fastigheter för att hålla nere vår energianvändning
- Styrelsen redovisar dessa förslag i god tid innan nästa årsstämma för att möjliggöra en eventuell omröstning om det är så att förslag på större investeringar läggs fram

Mvh

Cecilia Preston

Virvelvindsgatan 6 lgh 126

0704627330

MOTIONSSVAR 3: Styrelsens förslag till beslut till motioner 1-4

Se motionssvar 1.

MOTION 4 – IMD varmvatten

Styrelsen får i uppdrag att utreda vad det skulle kosta att införa IMD av varmvatten samt att införa detta om det visar sig vara kostnadseffektivt för föreningen.

Jag föreslår att styrelsen undersöker vad det skulle kosta att införa IMD av varmvatten samt att införa detta om det visar sig vara kostnadseffektivt för föreningen. Detta för att varje lägenhet då får ett incitament att påverka både sin vattenräkning men även sin miljöpåverkan i en tid då energikostnaderna är höga och grundvattennivåerna är låga.

Det vore även önskvärt att systemet som då implementeras ger möjlighet till tidigare återkoppling av användningen än det system som används för vår elförbrukning i dagsläget.

Jag föreslår att

- Styrelsen undersöker vad det skulle kosta att införa IMD av varmvatten.

Att

- Styrelsen inför IMD av varmvatten om det visar sig vara kostnadseffektivt för föreningen

Mvh

Cecilia Preston

Virvelvindsgatan 6 lgh 126

0704627330

MOTIONSSVAR 4: Styrelsens förslag till beslut till motioner 1-4

Se motionssvar 1.



MOTION 5: En ny träpaviljong på gräset

BRF Ekemarken har vackra uterum, med utrymme för trivsel och underhåll. Med mer hemma-arbete, kan det vara trevligt att arbeta ute under soliga dagar. De flesta byggnader har en liten träpaviljong, där man kan sitta ner. Den som finns utanför Virvelvindsgatan 4 är dock i hörnet av lekplatsen. Det hade varit trevligt om det också fanns en som var ute på gräset, en liten bit ifrån lekplatsen, så att utrymmet kan också användas av t.ex. de som arbetar hemifrån.

Jag föreslår:

- Att dagens träpaviljong flyttas till gräset, alternativt att en ny liten paviljong byggs på gräset utanför Virvelvindsgatan 4, en bit ifrån lekplatsen

Christoffer Eklund
Virvelvindsgatan 4, lgt1601/163
0766 98 18 36

MOTIONSSVAR 5: Styrelsens förslag på svar till motion 5: En träpaviljong på gräset

Motionären föreslår att utrymmet på gräset, en bit från lekplatsen, utanför Virvelvindsgatan 4 ska bebyggas med en liten paviljong.

Styrelsen tycker att det är ett bra förslag. Vi har tidigare fått liknande förslag till årsstämman och nu har vi möjlighet att göra slag i saken.

Styrelsen poängterar att platsen bör utformas så att den inte blir ett kryp-in för oinbjudna. Därför föreslår styrelsen att föreningen anlägger en uteplats utan att precisera att det ska vara just en paviljong.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta:

- Att föreningen anlägger en uteplats intill cykelhuset vid Vv4.

MOTION: 6 Dörröppnare till tvättstugan

Säkerhetsdörrarna till tvättstugorna är mycket tunga. För den som ska bära tvätt är det ett gissel att ta sig in och ut. Det finns kläm- och skaderisk. Om vi medlemmar kunde använda automatiska dörröppnare (med dörrtaggsaktivering) skulle det underlätta mycket.

Jag yrkar på att:

- Styrelsen låter installera automatiska dörröppnare till våra gemensamma tvättstugor.

Tor Kindahl
Hallegatan 15
LGH 272

MOTIONSSVAR 6: Styrelsens förslag på svar till motion 6 Dörröppnare till tvättstugan

Motionären föreslår att vi i föreningen ska installera automatiska dörröppnare till säkerhetsdörrarna till tvättstugorna.

Styrelsens förstår motionären, eftersom dörrarna kan vara tunga att öppna och tycker i att det är en sympatisk idé.

Men vi vet, utifrån arbetet med de nya portarna, att automatiska dörröppnare tar ganska mycket plats. Dörrarna är redan nu lägre än standard och det kan göra att det inte får plats med att installera den rätt



158 stora mekaniken med automatiska dörröppnare. Vi ser därför inte förslaget som praktiskt
159 genomförbart just nu.

160
161 Styrelsen kommer dock att ta med förslaget inför arbetet med att eventuellt byta ut säkerhetsdörrarna i
162 framtiden.

163
164 Styrelsen föreslår årsstämman:

- 165 - Att avslå motion 6 Dörröppnare till tvättstugan
166

167 **MOTION 7: Lånerum med verktyg**

168 Det ligger i allas vårt intresse att Ekemarkens lägenheter renoveras och hålls i gott skick. Mycket av
169 arbetet kan göras på egen hand, men kräver ofta många och dyra verktyg. Ett gemensamt lånerum med
170 verktyg spar inte bara pengar, utan också plats för den enskilde medlemmen. Samtidigt blir det ett
171 incitament att komma igång med renoveringen. Exempel på verktyg i lånerummet kan vara slagborr,
172 sticksåg, gersåg, långa vattenpass, med mera.

173
174 Jag yrkar på:

- 175 - Att styrelsen upplåter en del av expeditionens lokaler till lånerum samt införskaffar de verktyg
176 som behövs vid vanliga renoveringar i bostadsrätt.
177

178 Tor Kindahl
179 Hallegatan 15
180 LGH 272
181

182 **MOTIONSSVAR 7: Styrelsens förslag på svar till Motion 7 Lånerum med verktyg**

183 Motionären föreslår att föreningen ska upprätta ett lånerum med verktyg genom att upplåta en del av
184 expeditionens lokaler.

185
186 Styrelsen tycker att det är en rolig och intressant idé. Att gemensamt äga och dela på arbete är ju
187 grunden i en bostadsrättsförening!
188

189 Vi ser det problem med att administrera ett sådant lånerum. Vi bedömer att det kommer att bli
190 tidskrävande att upprätt hålla administrationen och hantera lånare för våra förtroendevalda, som redan
191 nu har många, stora och tidskrävande arbetsuppgifter. Det kommer därför inte bara bli kostsamt i form
192 av arbetstid, utan även försvåra för de uppgifter som vi gör i vår förening idag.
193

194 Styrelsens förslår därför årsstämman att:

- 195 - Avslå motionen
196

197 **MOTION 8: Cykelställ**

198 Cykelställerna framför Virvelvindsgatan 8 är otidsenliga. Moderna dyra cyklar behövs låsas fast på ett
199 annat sätt, helst vid ramen, inte vid hjulet, eftersom de kan gå sönder och blir förvridna om de knuffas
200 ner.
201

202 Jag föreslår att:

- 203 - Föreningen skaffar nya moderna cykelställerna framför Virvelvindsgatan 8, sådana som man
204 fäster vid marken.
205

206 MVH Päivi Simonsuuri
207 Virvelvindsgatan 8, lgh 33 (1602)
208 417 09 Göteborg
209 mail: paivi.simonsuuri@hotmail.com
210



211 **MOTIONSSVAR 8: Styrelsens förslag på svar till Motion 8 – cykelställ**
212

213 Motionären föreslår att föreningen byter ut cykelställena framför Virvelvindsgatan 8 för att sätta dit
214 moderna cykelställ som man fäster vid marken, för att kunna låsa fast vid ramen.
215

216 Styrelsen tycker det är relevant att säga att nuvarande cykelställ är mobila av en anledning: de tas bort
217 under vintern för att förenkla för vinterhållningen och skottning av utrymmet. Det skulle inte längre
218 vara möjligt med fasta cykelställ.
219

220 Vi förstår behovet att fästa cyklar vid ramen. Men vi tycker att det finns goda möjligheter att skydda
221 våra cyklar från stöld, både genom cykelrummen i våra hus och genom de relativt nybyggda
222 cykelhusen.
223

224 Styrelsen föreslår därför årsstämman att:

- 225 - Avslå motionen
226

227 **MOTION 9: Hjärtstartare**

228 Föreslår att:

- 229 - Det sätts upp en hjärtstartare i varje trapphus. Har sett att flera föreningar har detta. Hade ju
230 även varit bra att komplettera detta med HLR utbildningar.
231

232 Förnamn och efternamn: Jennie Hast

233 Adress: Virvelvindsgatan 8

234 Lägenhetsnr (Det nr som står på din dörr) 32

235 E-postadress

236 jenniehast@hotmail.com
237

238 **MOTIONSSVAR 9: Styrelsens förslag på svar till Motion 9 – Hjärtstartare**
239

240 Motionären föreslår att föreningen sätter upp en hjärtstartare i varje trapphus. Hon beskriver att det
241 även vore bra med att ordna HLR-utbildningar.

242 Styrelsen tycker att det är ett bra förslag. Om årsstämman beslutar att bifoga motionen kommer
243 styrelsen dessutom ålägga fritidskommittén att anordna en årlig utbildning inom HLR.
244

245 Styrelsen föreslår årsstämman:

- 246 - Att bifalla motion 9 Hjärtstartare

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningsstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.



HSB – där möjligheterna bor