

# ÅRSREDOVISNING

## HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2004-09-01 - 2005-08-31.

### Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1931-10-01. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Brilljantsmycket 3 och 4, Skogslandet 1, 2 och 3, samt Purpur 1 och 2. Föreningens organisationsnummer är 702000-6305.

Av föreningens 788 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, varav HSB:s Brf Fredhäll äger fyra och HSB Stockholm äger en.

I föreningen finns det 58 lokaler varav HSB Stockholm har bostadsrätten för 13 bostadsrätter och Atrium Fastigheter AB för två (överlåtits under året till en privatperson). Resten innehar föreningen.

### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm har föreningen 895 (875) medlemmar.

Under året har 146 (144) lägenhetsöverlåtelser skett.

() = Föregående år

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Pär Trehörning	Ordförande
Marie Wessling	Vice Ordförande
Fredrik Bodin	Sekreterare
Mikael Kaunitz	Ekonomi
Anna Tjärnberg	Ekonomi
Fredrik Lindblad	Underhållsplan & Ekonomi
Jim Hofverberg	Information
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Elisabet Forsell	Information & Utbildning
Joakim Nilsson	Energi & Miljö
Jean Ekdahl	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Bodin, Fredrik Lindblad, Marie Wessling och Mikael Kaunitz samt suppleanterna Elisabet Forsell och Joakim Nilsson. Jim Hofverberg har flyttat och måste ersättas medelst fyllnadsval.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Pär Trehörning, Marie Wessling, Anna Tjärnberg och Raymond Drugge, två i förening, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Lars Sundelind med Erik Nordfeldt som suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision Revisionsbyrå.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Magnus Nilsson, sammankallande, samt Therése Lindh och Allan Petersson.

### **Ombud till distriktsstämma**

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 1: a distrikt har varit hela styrelsen.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-11-21 på Hotell Kristineberg.

39 (69) röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma hölls 2005-02-02. På stämman bifölls förslaget till nya stadgar i andra läsningen och är därmed godkända av föreningen. 19 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 (13) protokollförda sammanträden.

### **Anställda**

Föreningen har tre fastighetsskötare anställda på heltid, Leif Bergflo, Roger Backström och Anders Strömberg.

Föreningen har sitt förvaltningskontor på Adlerbethsgatan 17. Där arbetar förvaltare Raymond Drugge.

Under året har personalen haft utvecklingssamtal med föreningens ordförande och i maj månad genomfördes den sedvanliga personalkonferensen då utbildningsbehov, uppföljningar från förra året och framtiden diskuterades.

### **Arvoden och löner**

Arvoden och ersättningar till förtroendevalda och löner till anställda framgår av resultaträkningen.

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna har legat stilla under året (höjdes med 10 % 2003 09 01).

De av föreningens lokalhyresgäster som har indexreglerade kontrakt fick vidkännas en marginell höjning under året. För några av föreningens lokaler har omförhandling skett under året.

### **Medlemsmöten**

Två informationsmöten för nya medlemmar har hållits under året då styrelsen gick igenom vilka regler som gäller om bland annat underhåll och reparationer för en bostadsrättsinnehavare.

## Vindstvist

I februari 1997 fick föreningen bygglov för att inreda vindar till bostäder. Under 1998 och 1999 byggdes 24 vindsetagelägenheter.

Hösten 2004 inledde stadsbyggnadskontoret ärenden mot föreningen med anledning av att tjänstemännen inte ansåg att föreningen har följt bygglovet avseende utformningen av takkuporna. En oenig stadsbyggnadsnämnd beslutade den 17 mars 2005 att föreningen vid vite om 500 000 kr per fastighet ska utföra takkuporna enligt beviljat bygglov.

Styrelsen har anlitat en jurist och nämndens beslut har överklagats till Länsstyrelsen i Stockholms län. Styrelsens uppfattning är att utformningen av takkuporna rymms inom ramen för beviljat bygglov. Tidigast kring årsskiftet 2005/2006 kommer länsstyrelsen att fatta beslut i ärendena.

## Utbildning

Styrelsen har nått sitt mål för verksamhetsåret avseende utbildning genom att våra nyinvalda ledamöter, Elisabet Forsell, Joakim Nilsson, Anna Tjärnberg och Marie Wessling, har utbildat sig enligt certifieringskravet.

## Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningens informationsblad Fredhällsnytt har under perioden utkommit med fyra nummer. Ny redaktör, tillika ansvarig utgivare, är Elisabet Forsell.

I Fredhällsnytt informeras medlemmarna om styrelsearbetet och ansvarsfördelning, förvaltningsarbetet och personalen, service och ordningsregler samt andra frågor som rör föreningen.

Genom redaktörsbytet har Fredhällsnytt fått en något förändrad layout. Fredhällsnytt består fortsatt av fyra sidor och utkommer med sex nummer per år. Fredhällsnytt Express används som ett mer snabbfotat nyhetsanslag till trappuppgångarna som komplement till Fredhällsnytt och hemsidan. Tillsammans med hemsidan är Fredhällsnytt och Fredhällsnytt Express viktiga för att information från styrelse, förvaltare och maskinister ska nå ut till medlemmarna. Senaste medlemsenkäten underströk detta.

## Föreningens hemsida

Föreningens hemsida uppdateras regelbundet. Där kan mäklare och hugade spekulanter hämta information om föreningen. Hemsidan är också, tillsammans med Fredhällsnytt en nyhetskanal för de cirka 400 medlemmar som är uppkopplade mot Internet.

## Webbokning

Omkring 300 medlemmar använder föreningens bokning av tvättstuga via webb. Under året har andelen tvättstugebokningar på webben ökat och utgör drygt 20 % av bokningarna. Flertalet av föreningens medlemmar som har en internetuppkoppling i lägenheten har bredbandsbolaget som internetleverantör. Resterande, omkring 35 %, använder ComHem eller annan internetanslutning via det fasta telenätet.

## Portvärdar

De 27 portvärdarna (en för varje portuppgång) sörjer för att varje ny medlem hälsas välkommen vid inflyttning och att de får bostadsrättsföreningens välkomstinformation, gällande stadgar samt föreningens historieskrift ”Tänk – en lägenhet i Fredhäll med sopnedkast och badrum”.

## Informationsmöten

De nya medlemmarna inbjuds till informationsträff som hålls två gånger per år, där man tar upp ansvar, förhållningsregler och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare. Dessa handlingar finns även tillgängliga på förvaltningskontoret.

## Städdag

Den 22 maj 2005 hade vi städdag. Nära 40 personer kom och bar ned skrot från vindarna, räfsade skräp från gårdarna, och gjorde allmänt fint. Dagen avslutades med middag. .

## Gästlägenhet

Gästlägenheten har väckt stor uppskattning av dem som har haft behov av att husera gäster som kommit på besök. Under 2005 har gästlägenheten varit uthyrd i stor utsträckning, detta både på gott och ont, då detta betyder att den är behövd men även att det kan vara svårt att hitta lediga datum för att boka. Detta är inte så underligt när vi har omkring 1200 boende i föreningen som har nytta av att gästlägenheten finns. Av de totala bokningsbara nätterna har gästlägenheten i genomsnitt varit uthyrd till 50%, vilket motsvarar ungefär 180 nätter.

Under hösten har priset för gästlägenheten höjts från 350 till 400 och vilket också är kostnaden för att hyra föreningslokalen Victoria.

## Miljö

Under det gångna året har komposterna försvunnit till förmån för nya uteplatser och planteringar på gården Purpur. Enligt medlemsenkäten var det väldigt få som utnyttjade komposterna och inte heller så många som kunde tänka sig att använda dem på grund av bland annat platsbrist för sortering i hemmet. Istället för nyttig kompost blir det nu, på samma sätt som för övrigt hushållsavfall, nyttig el och fjärrvärme av det komposterbara materialet.

I miljörummet har det inte gjorts några större förändringar, men däremot har det beslutats om att bilda en arbetsgrupp för att se över hela sophanteringen med anledning av de höga underhållskostnaderna för den befintliga sopsugen. Det har även beslutats om en grupp som ska undersöka möjligheterna till energibesparingar med fokus på portar och fönster.

## Certifiering

Den av HSB utfärdade certifieringen har gällt hela verksamhetsåret.

## Underhåll

Från det att föreningen i slutet av 2002 erhöll HSB certifiering genomförs en fastighetsbesiktning minst en gång per år, detta för att verifiera att åtgärderna i

underhållsplanen med avseende föreningens fastigheter och gårdar genomförs planenligt.

Syftet är även att lyfta fram sådana åtgärder som har aktualiserats under året med hjälp av information från medlemmar, förvaltare och maskinister, och som måste åtgärdas tidigare än planerat. Dessutom syftar besiktningen till att kunna kartlägga de åtgärder som inte är i behov att utföras enligt plan och därmed kan senareläggas. Detta skapar ett större utrymme för att kunna genomföra åtgärder som tillkommit och som prioriterats av bland annat medlemmarna.

En stor del av det periodiska underhållet under året utgörs av åtgärder på våra byggnader och där fönstermålning står för en betydande del. Vi har under året fortsatt att modernisera våra tvättstugor med ny utrustning och främst torkskåp. Eftersom den nya utrustningen är mer energisnål än den gamla medför dessa investeringar även energibesparingar för föreningen.

Gården mellan Frödingsvägen och Ernst Ahlgrens väg har rustats upp vilket blev ett stort lyft både för medlemmarna och för personalen vars arbete underlättas.

Under året har även stora resurser lagts på att renovera våra sopkvarnar. Tyvärr följs inte de regler som gäller för vad som är tillåtet avfall i sopnedkassen. Detta medför att mycket pengar måste läggas på att renovera dessa kvarnar. Under året har detta krävt närmare en halv miljon kronor, vilket också är en stor bidragande orsak till att vi gör ett negativt resultat.

Uppvärmningskostnaden är den enskilt största kostnad för föreningen. Styrelsen har därför under hösten bildat en arbetsgrupp som ska utreda möjligheterna till energibesparingar genom renovering av lägenhetsfönster och entréportarna. Utöver energibesparingen syftar detta till att förbättra inomhusmiljön för medlemmarna.

## **Ekonomi**

### **Avslutat verksamhetsår 20040901 – 20050831**

För ovan nämnda verksamhetsår redovisar BRF Fredhäll ett negativt resultat på 330 375 kr före bokslutsdispositioner. Vi har under året inte haft några höjningar av månadsavgifterna.

Under året har vi haft en väldigt god likviditet, det vill säga kortsiktig betalningsförmåga. Denna har vi valt att bibehålla under året, då vi under nästkommande verksamhetsår planerar att använda delar av dessa bankmedel till att göra stora investeringar såsom renovering av trapphus.

Föreningen har en låg belåningsgrad i jämförelse med dess tillgångar. Under detta verksamhetsår har inga nya krediter tagits, utan tvärtom har krediterna minskat enligt given amorteringstakt (Se Not 11).

Under verksamhetsåret har våra kostnader för sophertering stigit. Det underhåll som budgeterats har överskridits kraftigt. I och med att mängden sopor ökat samt fel saker slängs i våra sopnedkast, vars kvarnar därmed måste åtgärdas, har denna

kostnad stigit markant. Detta verksamhetsår har det löpande underhållet av sopsugsanläggningen uppgått till 230 kkr. till skillnad från 43 kkr. föregående år.

Fjärrvärmekostnaderna har stigit med 281 kkr. jämfört med föregående verksamhetsår och uppgår nu till 4 950 kkr. Även priset för kabel-TV har höjts med sammanlagt 36 kkr. och vi betalar nu 493 kkr. för detta. Förbrukningen av vatten har däremot minskat under året och därmed även kostnaden, vilken har sjunkit med 65 kkr. till 710 kkr. Även kostnaden för övrig drift har sjunkit med 70 kkr., vilket kan förklaras av att under förra året ingick kostnaden för renovering av gästlägenheten.

### **Förslag till resultatdisposition.**

Stämman att ta ställning till

Balanserat resultat	2 624 599
Årets Resultat	<u>- 330 375</u>
	2 294 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från yttre fond motsvarande årets kostnader	-1 091 282
Överföring till yttre fond enligt budget	1 000 000
Balanserat resultat	<u>2 385 506</u>
	2 294 224

### **Påbörjat verksamhetsår 20050901 – 20060831**

Föreningen har för ovanstående period budgeterat för ett positivt resultat. Vi kommer i första hand att ha siktet inställt på att bibehålla vår stabila likviditet och även vår långa betalningsförmåga i form av en låg belåningsgrad. Det största lånet i föreningen har villkorsändrats under början av verksamhetsåret och därmed har räntekostnaderna kunnat sänkas markant. (Se Not 11)

Vi har en väl utarbetad underhålls- och investeringsplan som kommer att vara ett verktyg i det arbete, där vi strävar efter att hålla en noggrann kostnadskontroll och uppföljning av de utgifter och investeringar som vi genomför.

Slutligen har vi under nästkommande verksamhetsår inga planer på att höja månadsavgiften.

<sup>1</sup> Fotnot: Det bokförda som redovisas i balansräkningen är avsevärt lägre än det verkliga marknadsvärdet. Belåningsgraden beräknad utifrån taxeringsvärdet är c:a 22,3 %.

### **Slutord**

Styrelsen satte – i enlighet med certifieringskraven - upp fem mål för föreningens verksamhet vid årsstämman 2004.

#### **1. Minst 20 procent av medlemmarna ska vara aktiva i föreningens arbete.**

Föreningsstämman, medlemsmöten, städdagen, kräftfesten med flera aktiviteter har sammanlagt samlat över 120 medlemmar. Det motsvarar 13-14 procent av medlemmarna.. Det målet har alltså inte uppnåtts helt.

## **2. Vi ska avisera om avgiftshöjning minst sex månader i förväg**

Ingen avgiftshöjning har genomförts under hösten.

## **3. Vi ska minska kostnaderna för sophantering**

Målet var att minska kostnaderna för sophanteringen med 25 procent de närmaste tre åren.

Tyvärr har vi inte uppfylla det målet. Kostnaderna för grovsopor har ökat mycket kraftigt, drygt 140 000 kronor över budget. Detta beror antagligen på att alltför många medlemmar använder miljörummet, ibland även till sådant som det inte är tänkt för. Som vi har påpekat åtskilliga gånger i miljörummet, i Fredhällsnytt och på föreningens hemsida, är det viktigt att alla sätter sig in i de rekommendationer beträffande källsortering som gäller.

Sopsuganläggningen arbetar allt mer funktionellt tack vare återkommande underhåll, ny styrdator och de anställdas skicklighet att driva anläggningen.

Men föreningen måste relativt snart finna en annan lösning på hanteringen av hushållssopor. En arbetsgrupp har bildats för att samla intresserade medlemmar som har idéer och styrelsen har för avsikt att under kommande verksamhetsår lägga fram förslag på alternativa lösningar.

## **4. Vi ska minska förbrukningen av el och vatten**

Målet var att minska föreningens kostnader för vatten- och elförbrukning med tio procent de närmaste två åren och kvarstanna på denna nivå. Vi har sänkt vår förbrukning av el och vatten. Kostnaderna för vatten har minskat tack vare nya energisnåla tvättmaskiner, men kostnaderna för el har ökat på grund av avgiftshöjningar.

## **5. Nyvalda ledamöter i styrelsen ska genomgå minst en styrelsekurs första verksamhetsåret.**

Detta mål är genomfört då de fyra nya ledamöterna har gått grundkurs för styrelseledamöter och/eller specialkurser för de uppdrag de har i styrelsen.

Till slut ett stort tack till vår personal, till de medlemmar som deltar i föreningens arbete och till er som kommer med goda råd till styrelsen.