

## ÅRSREDOVISNING

### HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2008-01-01 – 2008-12-31.

#### Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1931-10-01. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Briljantsmycket 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 tre och HSB Stockholm äger en.

I föreningen finns det 58 lokaler varav HSB Stockholm har bostadsrätten för 13 bostadsrätter och Ronnie Kilman för två. Resten innehar föreningen.

#### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm har föreningen 899 (890) medlemmar.

Under året har 133 (132) lägenhetsöverlåtelse skett.

( ) = Föregående verksamhetsår

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Pär Trehörning	Ordförande
Caroline Waldheim	Vice ordförande
Jan Jerring	Sekreterare
Lars Sundelind	Ekonomi
Liselotte Wellén	Ekonomi
Jesper Lambréus	Energi & Teknik
Victor Abreu	Underhåll
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Jaana Nilsson	
Mia Placht	Information
Jean Ekdahl	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pär Trehörning, Jan Jerring och Lars Sundelind., samt suppleanterna Mia Placht och Jaana Nilsson. Jaana Nilsson har under verksamhetsåret flyttat från föreningen.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Pär Trehörning, Liselotte Wellén och Lars Sundelind, och förvaltaren Homeira Razavian, två i förening, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans.

**Revisorer**

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

**Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Magnus Nilsson, sammankallande, samt Anna Tjärnberg och Raymond Drugge

**Ombud till distriktsstämma**

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

**Sammanträden och medlemsmöten**

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Ett av dessa var ett internat då styrelsen planerade årets verksamhet. Föreningen inrättade 2007 ett arbetsutskott bestående av ordförande, vice ordförande, förvaltaren och någon av de två ekonomiansvariga. AU träffas regelbundet för att förbereda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-03-30 på Hotell Kristineberg. 54(55) röstberättigade medlemmar var representerade.

**Anställda**

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

Förvaltare har varit Homeira Razavian. I juni månad hölls föreningens sedvanliga personalkonferens där ordföranden medverkade. Då hölls även utvecklingssamtal med personalen.

**Arvoden och löner**

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

**Årsavgifter och hyror**

Föreningen vi har under året sänkt årsavgifterna med fem procent för samtliga boende på grund av att de medlemmar som har gasspis i framtiden ska betala för gasen själva

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.

**Vindstvist**

Twisten angående tidigare utförd byggnation av vindskupor löstes inte under verksamhetsåret. Föreningen beviljades inte prövningstillstånd till kammarrätten. Tvisten gäller om föreningen har följt bygglov för vindskuporna eller ej.

**Medlemsinformation**

Fredhällsnytt har under verksamhetsåret utkommit med fem nummer utdelade till alla medlemmar. Dessutom har "Fredhällsnytt Express" satts upp i alla portar vid behov av akuta informationsinsatser.

### **Föreningens webbplats**

Föreningens webbplats uppdateras regelbundet. Den är i första hand till för att ge medlemmar information till de cirka 500 medlemmar som har internet, men där kan även mäklare och hugade spekulanter hämta information om föreningen.

På webbplatsen kan medlemmarna också boka tvättstuga och föreningens gemensamma lokaler.

Där finns också en elektronisk anlagstavla som med jämna mellanrum är mycket frekvent besökt.

### **Portvärdar**

De 27 portvärdarna (en för varje portuppgång) sørjer 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".

### **Städdag**

För första gången hade vi två städdagar, dels 17 maj dels 25 oktober. De cirka 30-talet medlemmar som deltog (flera ställde upp båda dagarna!) sopade, städade och bar skräp från vindar som andra medlemmar lämnat ifrån sig. På kvällen åt vi god mat och berömde varandra.

### **Gästlägenhet**

Under 2008 bokades 137 dygn i gästlägenheten mot cirka 140 under 2007. Med nya införda regler hoppas föreningsstyrelse att komma åt "bom" bokningar.

### **Föreningslokalen**

Tyvärre har användning av föreningslokalen minskat kraftigt. Diskussion pågår om hur föreningen på bästa sätt ska använda lokalen.

### **Vattenskador/Skador**

Föreningen har haft fyra omfattande vattenskador varav två i samband med renoveringar av lägenheter.

Utöver ovannämnda skador så hade föreningen problem med två läckande tak, ena taken renoverades omgående och det andra fick en tillfällig lösning i väntan på att byggas om under 2009, fasadskador som ledde till ny putsning av fasaden samt en källarlokal där vatten läckte in vid nederbörd.

### **Underhåll**

#### **Undercentral**

På grund av problem med vvc-systemet har föreningen gjort en felsökning och tagit in åtgärdsförslag för att åtgärda problemet under 2009.

#### **Balkonger**

Ca 100 balkongtak målades om på grund av flagnad färg och skador.

#### **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**

OVK besiktning är utförd och vissa fel kommer att avhjälpas under 2009.

#### **Energideklaration**

Energideklaration är gjord för föreningen och finns registrerad hos Boverket. Resultaten är uppsatta i alla portar.

### **Vindsprojektet**

I slutet av 2007 påbörjades en ny etapp av vindsutbyggnad. Sammanlagt sju lägenheter ingår i denna etapp, fem stycken bygger nytt etage ovanför egen lägenhet medan två utökar ytan på befintligt vindsetage.

Projektdeltagarna har bildat en arbetsgrupp, vindsbyggargruppen, där allt väsentligt kring bygget diskuteras. Till hjälp har de engagerat vår förra förvaltare, Raymond Drugge. Som vanligt är föreningen självklart med i processen, i form av fastighetsägare. Vår förvaltare Homeira Razavian sköter det mesta. Ur styrelsen är Jesper Lambréus utsedd att övervaka projektet.

I början av året ansökte gruppen om bygglov för utbyggnaden vilket beviljades. Nytt för denna omgång är att några bygger takaltan. När bygglovet var klart satte gruppen ihop ett förfrågningsunderlag som skulle gå ut till tilltänkta entreprenörer. Detta underlag var klart i maj och svar skulle inkomma i augusti. Därefter valdes entreprenör, WeF Consulting. Arbetet påbörjades i slutet av oktober.

Som i flertalet projekt håller inte vindsprojektet tidplanen. Fem lägenheter skulle vara klara innan jul men på slutbesiktningen 19 december kunde konstateras att arbete återstod i samtliga lägenheter i olika omfattning. Den slutliga tidplanen för hela projektet som säger att allt arbete skall vara slutfört i mars ser dock ut att hållas.

### **Ekonomi**

Årets resultat för verksamhetsåret 2008 uppgår till -1 873 146 kronor (underskott) vilket är en kraftig försämring jämfört med föregående års positiva resultat på +155 245 kronor.

Det finns flera orsaker till resultatförsämringen. Huvudorsaken är ett ökat planerat underhåll som för 2008 uppgår till 3 368 114 kronor (föregående år 2 267 593). Det planerade underhållet avser planerade åtgärder enligt underhållsplanen vars beloppsmässiga storlek dock kan variera mellan åren beroende på vilka åtgärder som finns i underhållsplanen för ett visst år. Årets ökade planerade underhåll utöver underhållsplan avsåg i huvudsak underhåll (relining) av köksstammar (som ett provprojekt) som påbörjades i slutet av 2007 men som avslutades i början av 2008. Från och med 2009 finns en fortsättning av underhållet (relining) av köksstammar inlagda i underhållsplanen.

I likhet med föregående år täcks kostnaderna för planerat underhåll genom uttag från fonden för yttre underhåll samt att det varje år görs en ny avsättning till fonden för yttre underhåll (se förslag till resultatdisposition). Resultat efter årets föreslagna fonduttag (3 368 114 kronor) och fondavsättning (2 300 000 kronor) uppgår till -805 032 kronor (-1 873 146 kronor +3 368 114 kronor -2 300 000 kronor) vilket kan jämföras med +901 838 kronor för 2007. Årets föreslagna fondavsättning är en ökning med 779 000 kronor jämfört med år 2007 på grund av att underhållsplanen utökats med ett antal poster.

Under 2008 har vår nettoomsättning minskat genom en avgiftssänkning på fem procent på grund av att föreningen övergått från ett gemensamt gasabonnemang till

individuella gasabonnemang för de medlemmar som använder gasspisar. I föregående års nettoomsättning ingick även en engångsintäkt sedan Stockholms stad efterskänkt ett gammalt lån på knappt 0,4 Mkr (miljoner kronor).

Årets driftskostnader har totalt minskat med cirka tre procent. Som framgår av not 2 (drift) redovisar föreningen dock både driftskostnadsökningar och driftskostnadsminskningar under 2008.

Kostnadsminskningarna avser främst gas, vatten och sophämtning.

Kostnadsökningarna avser främst el (stigande elpriser), uppvärmning (december 2007 var osedvanligt varm) samt ökade löpande reparationer (i huvudsak på grund av vattenskador och dylikt.).

De ändrade reglerna för fastighetsskatt har minskat föreningens fastighetskostnader med cirka 0,4 Mkr. De ökade räntekostnaderna beror i huvudsak på det nya lån som vi tog under 2007, i samband med den nya sopsugen, och där räntekostnaden för lånet från och med 2008 belastar oss med full årseffekt.

### Förslag till resultatdisposition

*Stämman har att ta ställning till:*

Balanserat resultat vid årets början	3 159 597
Årets resultat	<u>- 1 873 146</u>
Totalt balanserat resultat	1 286 451

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 3 368 114
Överföring till fond för yttre underhåll	2 300 000
Balanserat resultat vid årets slut	<u>2 354 565</u>
	1 286 451

Föreslagen överföring till fond följer vår underhållsplan.

### Påbörjat verksamhetsår 2009

För 2009 budgeteras ett positivt resultat på + 0,3 Mkr efter årets budgeterade fonduttag och fondavsättning.

Föreningen har inte höjt avgiften på snart fem år. Under de senaste åren har vi i stor utsträckning finansierat allmänna kostnadsökningar (för t.ex. löner och energi) samt ett ökat planerat underhåll och löpande underhåll med hjälp egna medel. För den nya sopsuganläggningen tog vi dock ett nytt lån. Vi har dock gynnats av att inkomstskatten för bostadsrättsföreningar togs bort 2007 vilket gett föreningen en minskad årlig kostnad med cirka 2,2 Mkr.

Under 2009 kommer planerat underhåll att fortsätta att följa vår reviderade underhållsplan på samma sätt som tidigare. Under nästa år och de två därefter påföljande ska vi måla om fönster, byta ut portar samt fortsätta relinigen av våra köksstammar. Dessa underhållsåtgärder är nödvändiga och omfattande samt beloppsmässigt större jämfört med det planerade underhåll som vi genomfört under 2007-2008. För att säkerställa vår likviditet behöver vi förstärka vår kassa redan under våren 2009. Styrelsen har därför beslutat om en avgiftsökning på tio procent från och med april 2009. De ökade planerade underhållet kommer dock till största

delen att finansieras av nya lån vilket givetvis medför ökade räntekostnader och amorteringar för föreningen.

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.