HSB BRF FREDHÄLL

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

  Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening i Stockholm

Org. Nr 702000–6305

avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING
FREDHÄLL
STOCKHOLM

ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2016-01-01 – 2016-12-31.

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.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Av föreningens 789 lägenheter upplåts 788 med bostadsrätt och en med hyresrätt.

I föreningen finns det 58 lokaler varav Vivere Fastigheter AB har bostadsrätten för två. Resten innehar föreningen.

Medlemmar

Föreningen har 937 (965) medlemmar.
Under året har 134 (137) lägenhetsöverlåtelser skett.
() = Föregående verksamhetsår

Styrelse

Styrelsen har fram till föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sten Larsson	Ordförande
Martin Andersson	Vice ordförande / Vice ekonomi
Sebastian Brindelid	Ekonomi
Emelie Linheden	Information
Frans André	Teknik
Henrik Bergfeldt	Sekreterare
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Cathrine Karlsson	Upphandling
Maria Lembke	Utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Sten Larsson, Ordförande
Emelie Linheden, Information
Cathrine Karlsson, Fastighet & Underhåll
Joakim Swahn, vice ordförande / Ekonomi
Viktoria Daltin, Avtal
Alfons Culafic, Fastighet & Underhåll
Åse Johansson-Kristiansen Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:
Annelie Rönnkvist, Avtal / Ekonomi
Oscar Strömberg, Teknik
Elin Stuckey Lundgren, Sekr & Kommersiella lokaler

Följande ledamöter står i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Emelie Linheden	Ordinarie
Sten Larsson	Ordinarie
Cathrine Karlsson	Ordinarie
Joakim Swahn	Ordinarie
Annelie Rönnkvist	Suppleant
Oscar Strömberg	Suppleant
Elin Stuckey Lundgren	Suppleant

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Sten Larsson, Emelie Linheden, Joakim Swahn och Annelie Rönnkvist två i förening, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans.

Revisorer
Revisorer har varit Nina Johannesson, ordinarie, och Carina Hägglund, suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision Revisionsbyrå.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Camilla Sarin, sammankallande, Lars Sundelind och Anders Fridell.

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 12 protokollförda sammanträden och ett internat då styrelsen planerade årets verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-24 i HSB´s lokaler på Flemminggatan, 49 röstberättigade medlemmar var representerade.

Anställda
Föreningen hade t.om 30 april två anställda fastighetsskötare på heltid, Roger Backström och Anders Strömberg. Fr.om 1 maj skedde en verksamhetövergång och fastighetsskötarna blev istället anställda av föreningens förvaltningsleverantör Riksbyggen.

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

Förvaltning
Föreningens tekniska förvaltare var t.om 30 april HSB Stockholm. En upphandling gällande Fastighetsförvaltning, drift och avhjälpande underhåll initierades i december 2015. 1 maj 2016 tecknades nytt avtal med Riksbyggen. Den ekonomiska förvaltningen har fortsatt skötts av HSB Stockholm. Under 2016 genomfördes en upphandling gällande ekonomisk förvaltning och ev. förändringar kan komma att ske under 2017.

Årsavgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes inte under 2016. De av föreningens lokalhyresgäster som har indexreglerade kontrakt fick vidkännas en marginell höjning under året.

Medlemsinformation
Föreningens webbplats uppdateras regelbundet. Den är i första hand till för att ge information till medlemmarna, men där kan även mäklare och spekulanter hämta information om föreningen. På webbplatsen kan medlemmarna också boka tvättstuga och föreningens gemensamma lokaler. Styrelsen driver även en Facebookgrupp som har drygt 300 medlemmar.

Städdag
Vi hade städdag den 21:e maj. Då deltog ett antal medlemmar som sopade, städade och bar skräp från vindar och andra utrymmen.

Stadgar
Föreningen har under året antagit HSB Normalstadga 2011 i enlighet med två stämmobeslut, ordinarie föreningsstämma 2016-04-24 samt extra stämma den 2016-10-23.

Balkonger, tak, fasader och fönster
Under våren 2016 kontrakterades en projektledare att genomföra en upphandling kring renovering av tak, fasad, fönster och balkonger för Skogslandet 2 (med option på övriga fastigheter) samt att följa upp och driva det projekt upphandlingen mynnade ut i. I juni kontrakterades SEHED att utföra renoveringen som totalentreprenad. I juli inleddes renoveringen av Skogslandet 2 som beräknas vara klart januari 2017. När renoveringen utvärderats tas beslut om nästa steg. Under kommande 2 år planeras samtliga fastigheter att rustas upp gällande balkonger, tak, fasader och fönster.

Kommersiella lokaler
Styrelsen har under året sett över hyresnivåer och hyresavtal med våra lokalhyresgäster. Detta är ett arbete som fortsätter under 2017. Styrelsen har även inlett ett arbete med att rensa ut gamla biograf Tranan för att få denna lokal i bättre skick inför ny hyresgäst. Orsaken till Tranans luktproblem har även kunnat lokaliseras och åtgärdas.

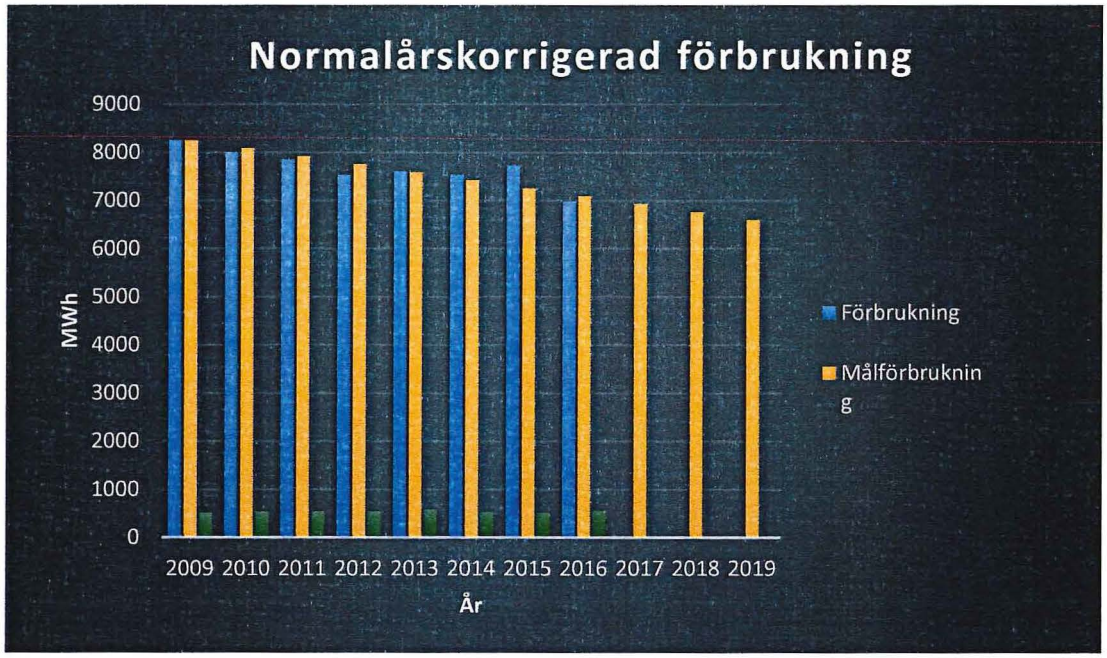
Tvättstugor
Den strategi som sattes upp för maskinparken 2015- reparation och inköp av nya maskiner har under 2016 arbetats utefter.

Förvaltningskontor
Styrelsen tog beslut 2015 att byta förvaltningslokal och bytet skedde i mars 2016. Bytet skedde på grund av att stora ytor i den gamla lokalen stod outnyttjade och ny, mindre lokal fanns att tillgå. Den nya lokalen ligger på Ernst Ahlgrens väg 5. Styrelsen har även under åren 2015/2016 utvärderat antalet besök till förvaltningskontoret. Då dessa uppgått till endast ca. fem per vecka så beslutade man att f.o.m 1 september minska på öppettiderna till endast två gånger per vecka.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
Det har varit många brister efter OVK:n, vilka åtgärdats löpande under åren. Då man nekats tillträde till flera lägenheter är detta ett arbete som tyvärr dragit ut på tiden. I maj 2016 fick alla föreningens lägenheter en godkänd OVK.

Energiprojektet
I enlighet med stämmobeslut våren 2010 har föreningen som mål att under de kommande 10 åren minska föreningens energiförbrukning med 20 % jämfört med 2009. Energiförbrukningen avläses årligen och delas upp i El resp Värme förbrukning. För att kunna göra en korrekt jämförelse, görs även en s k normalårskorrektion av värmeförbrukningen, genom att ta hänsyn till hur varm resp kallt det har varit under året. I nedan tabell kan man läsa den planerade förbrukningen under förutsättning att vi sänker förbrukningen enligt målsättningen som lades fast från början. I den högra delen framgår den faktiska förbrukningen, där värmen är korrigerad till normalår. Här framgår att vi minskat energin med -15% jämfört med 2009, vilket är 1% bättre är målsättningen för 2016.

		PLANERAD FÖRBRUKNING [MWh]				FAKTISK FÖRBRUKNING [MWh]					
År	**# år**	**El**	**Värme Korr.**	**Mål-förbrukn. Korr.**	**Målförändring**	**El**	**Värme**	**Faktisk förbr.**	**SMHI Energi-index**	**Normalårs-korr. förbr.**	**Korr. förändring**
2009	Startår	**524**	**7 731**	**8 255**	0 %	**524**	**7 190**	**7 714**	**93 %**	**8 255**	-
2010	1 år	514	7 577	**8 090**	-2 %	544	8 137	8 681	109 %	**8 009**	-3,0 %
2011	2 år	503	7 422	**7 925**	-4 %	539	6 514	7 053	89 %	**7 858**	-4,8 %
2012	3 år	493	7 267	**7 760**	-6 %	546	6 780	7 326	97 %	**7 536**	-8,7 %
2013	4 år	482	7 113	**7 595**	-8 %	591	6 453	7 045	92 %	**7 606**	-7,9 %
2014	5 år	472	6 958	**7 430**	-10 %	533	6 144	6 678	88 %	**7 544**	-8,6 %
2015	6 år	461	6 803	**7 265**	-12 %	521	6 209	6 729	86%	**7741**	-6,2%
2016	7 år	451	6 649	**7 099**	-14 %	562	6551	7113	102%	**6979**	-15%
2017	8 år	440	6 494	**6 934**	-16 %						
2018	9 år	430	6 340	**6 769**	-18 %						
2019	10 år	419	6 185	**6 604**	-20 %						



Vi har stora förhoppningar att kunna fortsätta sänkta energiförbrukningen. Det stora renoveringsprojektet innebär förbättring av fönsterisoleringen med nya fönsterglas. Vi startar även en s k energikartläggning av föreningens hus för att få en professionell översyn på den totala energiåtgången och vilka åtgärder som skulle löna sig att genomföra. Vi har även anmält vårt intresse att delta i ett pilotprojekt "Målstyrd Energiförvaltning". Projektet kan hjälpa oss vid upphandlingar av förbättringsåtgärder som är mest ekonomiskt fördelaktiga. Projektet innebär bl a att man följer upp utfallet under flera år och där leverantörerna är medansvariga.

Ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2016 uppgår till 4 110 676 kronor (överskott) vilket är en ökning jämfört med föregående års resultat (3 055 791 kronor). Årets ökade resultat har flera olika orsaker., huvudsakligen ökade lokalintäkter, minskat planerat underhåll i samband med det pågående renoveringsprojektet samt minskade engångsposter.

Nettoomsättning
Föreningens nettoomsättning har ökat marginellt gentemot föregående år. Ökningen beror på att de omförhandlingar av lokalhyror som genomfördes under 2015 och 2016 börjat ge effekt. Samtidigt har föreningens enskilt största lokal (Tranan) varit outhyrd större delen av året, vilket medfört att hyresintäkterna hade kunnat vara ännu större. Även en av förenings större lokaler upplåts för närvarande åt SEHED som omklädning etc. under pågående renoveringsprojekt, så även här finns latenta hyresintäkter. Styrelsen räknar med att Tranan kommer att hyras ut under 2017.

Rörelsekostnader, övergripande
Som framgår resultaträkningen har föreningen totalt sett haft lägre rörelsekostnader 2016 jämfört med föregående år. Dock varierar det tydligt mellan olika kostnadsposter.

Drift och underhåll
Avseende "drift och underhåll" redovisar föreningen ökade kostnader med ca 900 000 kr jämfört föregående år. Granskas närmare de olika delposter som ingår framgår att det finns betydande skillnader avseende olika delposter (not 2).

Konto "Fastighetsskötsel och städ" har ökat kraftigt jämfört med föregående år, 1 569 825 kronor (813 177 kronor). Detta beror på det nya avtalet med Riksbyggen avseende den tekniska förvaltningen och hur olika kostnadsposter bokförts jämfört med föregående år. Exempelvis har föreningens fastighetsskötare övergått till Riksbyggen, kostnader som bokförts på detta konto istället för under personalkostnader som tidigare år när fastighetsskötarna varit anställda av föreningen.

Kostnaderna avseende uppvärmning och el har ökat jämfört med föregående år, medan kostnaderna för sophämtning har minskat. Värmeförbrukning är att hänföra till väderleken, och till del gäller detta även elkostnaderna. Elkostnaderna har dessutom påverkats i och med renoveringsprojektet då föreningen betalar för den el som behövs för olika maskiner.

Föreningen redovisar även något lägre kostnader för reparationer (löpande underhåll) avseende fasader, byggnad, vattenskador och tvättstugor. Noterbart från de olika ingående delposterna är att kostnaderna för tvättstugorna ökat kraftigt jämfört med 2015 och det arbete som den förra styrelsen påbörjade avseende föreningens tvättmaskiner därför behöver intensifieras under 2017. Även kostnaderna för föreningens sopsug har ökat kraftigt jämfört med 2015 vilket beror på en bokförningsteknikalitet då kostnaderna för 2015 inte följer avtalet avseende sopsugen. Samtidigt har kostnaderna för vvs och sanitet minskat kraftigt jämfört med 2015. Att kostnaderna för byggnad, fasad, fönster etcetera är lägre jämfört 2016 jämfört med 2015 är att hänföra till det pågående renoveringsprojektet. Även fastighetsskatten har varit högre 2016 jämfört med 2015 till följd av ändrade taxeringsvärden.

Övriga externa kostnader
Avseende föreningens övriga externa kostnader, är dessa drygt 200 000 kr högre jämfört med 2015. De största skillnaderna inom denna kostnadspost är att föreningen haft betydligt större kostnader avseende jurister och konsultstöd (jämfört med föregående år), vilka båda främst är att hänföra till upphandlingarna av teknisk respektive ekonomisk förvaltning, samt det pågående renoveringsprojektet (not 3).

Planerat underhåll
Kostnader för planerat underhåll har minskat betydligt år 2016 jämfört med 2015. Orsaken till detta är det pågående renoveringsprojektet vilket gjort att samtligt planerat underhåll avbrutits. Efter genomfört renoveringsprojekt görs en ny översyn av föreningens hus och en reviderad underhållsplan tas fram utifrån de nya förutsättningarna samt den underhållsplan som Riksbyggen upprättade under 2016.

Personalkostnader och arvoden
Föreningens kostnader för personal etc. (not 4) har minskat jämfört med 2015, och uppgår 2016 till 598 082 kronor (1 566 023 kronor). Kostnadsminskning beror på att föreningens heltidsanställda personal i och med den nytecknade förvaltningsavtalet med Riksbyggen övergått från att vara anställda av föreningen till att vara anställda av Riksbyggen. Denna minskning ska därför sättas i relation till bl.a. ökningarna avseende konto "fastighetsskötsel och städ".
Övriga rörelsekostnader
Övriga rörelsekostnader har minskat med ca 460 000 kronor jämfört med 2015, vilket förklaras av att 2015 "dödade" föreningen en av sina bostadsrätter och gjorde om till gästlägenhet, vilket föranledde de höga kostnaderna för 2015 (not 5).

Räntekostnader
Räntekostnaderna, som framgår i not 7, ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Inga lån har förhandlats om under året. Föreningen står dock in för en kraftig utökning av lånen i samband med finansiering av det pågående renoveringsprojektet, vilket kommer påverka kommande års räntekostnader. Samtidigt har föreningen lagt om det lån med enskilt högst ränta, vilket kommer påverka räntekostnaderna positivt, dvs. minskade kostnader.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	24 857	24 583	24 441	24 026	23 144
Resultat efter finansiella poster	4 110	3 056	2 879	3 786	1 544
Årsavgift*, kr/kvm	639	639	639	627	614
Drift, kr/kvm**	453	456	417	433	450
Belåning*, kr/kvm**	2 336	2 346	2 386	2 425	2 464
Soliditet**, %**	27,0	24,9	22,5	20,1	16,7

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive kostnader för planerat underhåll.
***Belåning, kr/kvm, är totala långfristiga skulder fördelade på kvm-ytan för bostäder
****Soliditet är summa Eget kapital delat på Tillgångar

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 141 184	6 673 189	8 980 331	6 750 907	3 055 791
Resultatdisposition			1 821 196	1 234 595	-3 055 791
Årets resultat					4 110 676
Belopp vid årets slut	**1 141 184**	**6 673 189**	**10 801 527**	**7 985 502**	**4 110 676**

Disposition av årets resultat

Ackumulerat resultat:

Balanserat resultat (ingående)	7 985 502
Årets resultat	4 110 676
	12 096 178

Avsättning/ uttag underhållsfonden:

Reservering till underhållsfond*	3 949 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat (utgående)	8 147 178
	12 096 178

*avser av Riksbyggen rekommenderad årlig fondavsättning på 30 års sikt

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Avsättningarna till fonden för yttre underhåll följer föreningens underhållsplan.

Som styrelsen informerade om redan i årsredovisning för 2012 har nu det stora renoveringsprojektet avseende våra fasader och tak balkonger och fönster påbörjats. Det första huset, Hus 3 (Skogslandet 2) renoverades under 2016, med goda resultat. Under 2017 fortsätter renoveringen av Hus 1 (Briljantsmycket 3 och 4) och Hus 2 (Skogslandet 1 och 3) och under 2018 renoveras Hus 4 (Purpur 2) samt Hus 5 (Purpur 1).

Den första etappen, Hus 3, finanseriades med egna medel. Avseende resterande fyra hus har föreningen upptagit nya lån, vilka i det närmaste fördubblar föreningens långfristiga skulder. De nya lånen kommer medföra ökade räntekostnader samt amorteringar på lånen. Samtidigt bedömer styrelsen att föreningens uppvärmningskostnader kommer att sjunka i och med

renoveringsprojektet och den bättre isolering av fönster och fasad denna medför. För att säkra föreningens ekonomi beslöt styrelsen 2012 att tillsvidare införa en årlig återkommande avgiftshöjning med 2 % per år. Avgiftshöjningarna 2013 och 2014 genomfördes för att försöka undvika en stor avgiftsökning av engångskaraktär medan avgifterna fick ligga kvar på befintliga nivåer 2015. Även 2016 har avgifterna behållits på befintlig nivå.

Styrelsen har lagt upp en långsiktig finansieringskalkyl avseende renoveringsprojektet för att säkerställa att föreningen har råd att genomföra densamma. I denna kalkyl har ansatts att de nya lån föreningen upptar ska återbetalas på 30 år, vilket innebär att de årliga amorteringarna kommer att öka med ca 2 000 000 kronor. Utöver detta räknar även styrelsen med att föreningens räntekostnader i det närmaste kommer att fördubblas de kommande åren. Samtidigt motverkas ökningen av en översyn och omläggning av befintliga lån, särskilt lånet hos Nordea på 13 685 000 kr med en ränta på 4,78 %. I och med upptagandet av nya lån har även detta lån omförhandlats, med en lägre ränta som följd, vilket bedöms spara föreningen ca 500 000 kronor per år i räntekostnader. Styrelsen bedömer att föreningens räntekostnader och amorteringar sammanlagt kommer att öka med ca 3 000 000 kr/år. Dessa finansieras huvudsakligen genom sänkta uppvärmningskostnader, ökade lokalhyror, ökade årsavgifter samt minskning av kassan.

Med de nya lånen kommer den genomsnittliga belåningen i föreningen att öka från ca 2 300 kr/kvm till ca 4 500 kr/kvm, dvs. en fördubbling av belåningsgraden. Samtidigt är detta fortsatt under den gräns som anses vara en låg belåningsgrad motsvarande 5 000 kr/kvm.

På grund av föreningens solventa ekonomiska situation har styrelsen beslutat att årsavgiften ej behöver höjas vid årsskiftet 2016/2017. Föreningen har visserligen en solid kassa, men kommer inte klara de kommande räntekostnaderna och amorteringar utan att höja avgiften. Som föreningens ekonomi se ut för närvarande planeras för en kommande höjning av avgifterna på ca 1-2 % kring år 2019-2020 samt eventuellt ytterligare en höjning på 1-2 % kring år 2025.

Nyckeltal, jämförelser mot olika tumregler/rekommendationer

Nedan följer ett antal nyckeltal satt i relation till olika tumregler eller rekommendationer. Syftet är att ge en kompletterande bild över föreningens ekonomi.

Årsavgiften

Årsavgiften i föreningen är 639 kr/kvm och år. Det finns uppgifter som säger att en normal avgift ligger på ca 500 – 700 kr/kvm, och det finns uppgifter som säger att snittet för Stockholms innerstad skulle vara ca 550 kr/kvm. Sidan allabrf.se uppger att snittet för Stockholm skulle vara 604 kr/kvm (men uppger samtidigt att föreningens avgift skulle vara 529 kr/kvm…). Föreningens avgifter kan därför sägas vara ”normala”, om än strax över snittet jämfört med Stockholms innerstad.

Belåningsgrad

Gällande belåningsgraden är den 2 336 kr/kvm. En vanlig tumregel säger att om belåningen understiger 5 000 kr/kvm är detta bra och är den över 10 000 kr/kvm är detta inte bra. Här ligger således föreningens belåningsgrad (mycket) bra till. Intressant att notera kan vara att även efter utökningen av lånen i samband med renoveringsprojektet bedöms den totala belåningsgraden fortsatt understiga 5 000 kr/kvm.

Ett annat nyckeltal gällande belåningsgrad är att sätta de långfristiga skulderna i relation till nettoomsättningen. Här är tumregeln att under 5 är bra, över 10 är inte bra och uppåt 15-20 är mycket illa. För Brf Fredhäll ligger detta nyckeltal på 3. Efter de nya lånen är upptagna väntas detta nyckeltal ligga på ca 5,5.

Räntekostnaderna
Ytterligare ett nyckeltal är att se på räntekostnaderna i förhållande till nettoomsättningen. Här är tumregeln att om dessa är maximalt 20 % av nettoomsättningen är det bra. Föreningens räntekostnader är ca 6 % av nettoomsättning, dvs. klart under 20 %.

Underhålls- och amorteringsutrymme
Ett sista nyckeltal är att sätta föreningens kostnader för reparationer, planerat underhåll, avskrivningar samt årets resultat i förhållande till nettoomsättningen. Detta ger ett mått på föreningens finansiella styrka, och bör ligga på 30 %. Är resultatet lägre brukar man säga att föreningen är underfinansierad och att då föreligger risk för höjningar av årsavgifterna, medan om resultatet är högre indikerar detta att föreningen är överfinansierad och att det finns utrymme att sänka avgifterna. Resultatet för Brf Fredhäll blir 30 %.

Slutord
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.

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 857 020	24 582 557
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 337 582	-14 473 871
Övriga externa kostnader	Not 3	-893 845	-674 125
Planerat underhåll		-846	-495 804
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-598 082	-1 566 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 436 190	-2 436 190
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-1 300	-467 501
Summa rörelsekostnader		-19 267 845	-20 113 514
Rörelseresultat		**5 589 175**	**4 469 043**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 040	12 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 497 539	-1 426 087
Summa finansiella poster		-1 478 498	-1 413 252
Årets resultat		**4 110 676**	**3 055 791**

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	85 761 954	88 198 144
Pågående nyanläggningar	Not 9	11 568 289	201 250
		97 330 243	88 399 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		97 330 743	88 399 894
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 11	0	1 300
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		55 687	109 669
Avräkningskonto HSB Stockholm		11 358 409	10 245 597
Placeringskonto HSB Stockholm		3 686 674	6 274 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	475 423	737 205
		15 576 193	17 366 766
Kassa och bank	Not 13	773 794	843 613
Summa omsättningstillgångar		16 349 987	18 211 679
Summa tillgångar		**113 680 731**	**106 611 574**

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 141 184	1 141 184
Upplåtelseavgifter		6 673 189	6 673 189
Yttre underhållsfond		10 801 527	8 980 331
		18 615 900	16 794 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 985 502	6 750 907
Årets resultat		4 110 676	3 055 791
		12 096 179	9 806 698
Summa eget kapital		30 712 079	26 601 402
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	73 639 968	74 081 896
		73 639 968	74 081 896
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	441 928	441 928
Leverantörsskulder		4 698 292	999 258
Skatteskulder		275 632	46 782
Fond för inre underhåll		368 720	370 185
Övriga skulder	Not 17	71 163	83 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 472 949	3 986 173
		9 328 684	5 928 276
Summa skulder		82 968 652	80 010 172
Summa eget kapital och skulder		**113 680 731**	**106 611 574**

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 110 676	3 055 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 436 190	2 436 190
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 546 866	5 491 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	1 300	467 501
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	315 764	-13 956
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 400 408	182 679
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 264 339	6 128 204
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 367 039	-201 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 367 039	-201 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-441 928	-1 260 424
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-441 928	-1 260 424
Årets kassaflöde	**-1 544 628**	**4 666 530**
Likvida medel vid årets början	**17 363 505**	**12 696 975**
Likvida medel vid årets slut	**15 818 877**	**17 363 505**

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

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	20 583 703	20 583 787
	Årsavgifter el	-13 330	91 841
	Årsavgifter vatten	32 338	7 131
	Hyror	4 499 004	2 920 395
	Bredband	657 636	560 829
	Övriga intäkter	499 145	566 586
	Bruttoomsättning	26 258 496	24 730 568
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 377 222	-147 958
	Hyresförluster	-24 254	-53
		24 857 020	**24 582 557**
Not 2	**Drifts och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 569 825	813 177
	Reparationer	953 356	1 108 043
	El	826 810	650 801
	Uppvärmning	5 736 218	5 455 317
	Vatten	710 436	764 510
	Sophämtning	428 870	541 063
	Fastighetsförsäkring	493 092	517 829
	Kabel-TV och bredband	845 727	852 539
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 526 880	1 297 724
	Förvaltningsarvoden	1 976 230	2 001 522
	Övriga driftkostnader	270 138	471 346
		15 337 582	**14 473 871**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	43 999	35 423
	Hyror och arrenden	25 484	25 371
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	98 211	100 782
	Administrationskostnader	342 195	267 079
	Extern revision	28 200	27 450
	Konsultkostnader	282 100	142 614
	Medlemsavgifter	73 656	75 406
		893 845	**674 125**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	133 500	133 499
	Revisionsarvode	11 125	11 125
	Löner och övriga ersättningar	215 034	878 692
	Sociala avgifter	140 972	298 559
	Uttagsbeskattning	83 972	177 267
	Pensionskostnader och förpliktelser	6 355	28 739
	Övriga personalkostnader	7 123	38 142
		598 082	**1 566 023**
Not 5	**Övriga rörelsekostnader**		
	Lägenhet 612, dödad	0	467 501
	Lägenhet 423, dödad	1 300	0
		1 300	467 501
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 884	3 233
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	12 379	6 963
	Ränteintäkter skattekonto	368	78
	Övriga ränteintäkter	4 409	2 562
		19 040	**12 835**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 491 949	1 415 574
	Övriga räntekostnader	5 590	10 513
		1 497 539	**1 426 087**

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 8	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	120 152 943	120 152 943
	Anskaffningsvärde mark	439 350	439 350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**120 592 293**	**120 592 293**
	Ingående avskrivningar	-32 394 149	-29 957 959
	Årets avskrivningar	-2 436 190	-2 436 190
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 830 339**	**-32 394 149**
	Utgående bokfört värde	**85 761 954**	**88 198 144**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	260 400 000	248 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 985 000	17 997 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	434 000 000	300 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	26 754 000	13 827 000
	Summa taxeringsvärde	**747 139 000**	**580 024 000**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	201 250	0
	Årets investeringar	11 367 039	201 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 568 289**	**201 250**
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Bostadsrätter**		
	Lägenhet 423	0	1 300
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	475 423	737 205
		475 423	**737 205**

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

Not 13	Kassa och bank		
	SBAB	0	10 034
	Nordea plusgiro	0	52 745
	Övriga bankkonton	773 795	780 834
		773 795	**843 614**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 141 184	6 673 189	8 980 331	6 750 907	3 055 791
Resultatdisposition			1 821 196	1 234 595	-3 055 791
Årets resultat					4 110 676
Belopp vid årets slut	**1 141 184**	**6 673 189**	**10 801 527**	**7 985 502**	**4 110 676**

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788470696	4,78%	2017-03-15	13 770 000	340 000
SE-Banken Bolån	22679767	0,54%	Rörligt	16 405 755	60 940
SE-Banken Bolån	36038268	0,45%	Rörligt	3 924 241	40 988
Stadshypotek	110660	1,17%	2020-09-01	6 319 000	0
Stadshypotek	110662	1,17%	2020-09-01	14 065 000	0
Stadshypotek	111805	2,08%	2023-09-30	5 254 900	0
Stadshypotek	111806	2,08%	2023-09-30	10 331 000	0
Stadshypotek	136142	0,88%	2018-12-30	570 000	0
Stadshypotek	136148	0,88%	2018-12-30	3 043 000	0
Stadshypotek	912834	0,88%	2018-12-30	399 000	0
				74 081 896	**441 928**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		73 639 968
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		71 872 256
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	92 383 914	92 383 914
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	14 907	16 041

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	441 928	441 928

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	70 608	70 608
Källskatt	0	13 342
Övriga kortfristiga skulder	555	0
	71 163	**83 950**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	155 767	160 559
Förutbetalda hyror och avgifter	2 279 491	2 121 411
Övriga upplupna kostnader	1 037 691	1 704 203
	3 472 949	**3 986 173**

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Noter	**2016-12-31**	**2015-12-31**

Stockholm, den 26/3 2017

Alfons Culafic

Cathrine Karlsson

Emelie Linheden

Joakim Swahn

Sten Larsson

Viktoria Daltin

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 17-04-06 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Karin Pettersson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fredhäll i Stockholm, org.nr. 702000-6305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fredhäll för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 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 Fredhäll för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed 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.

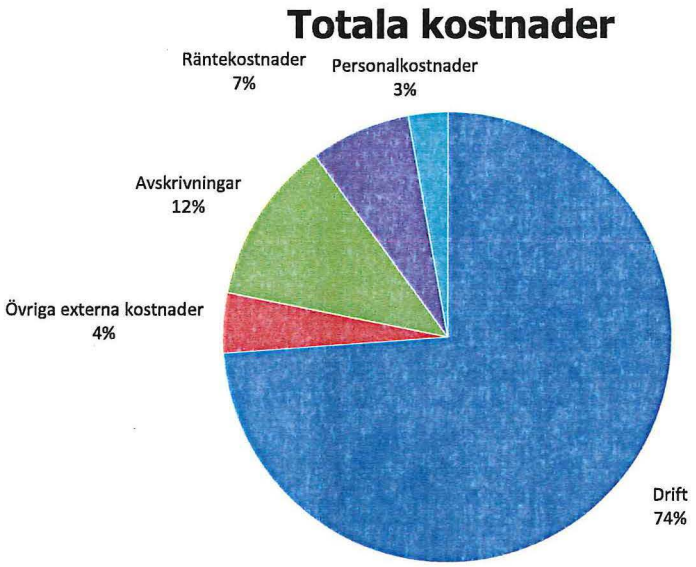
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

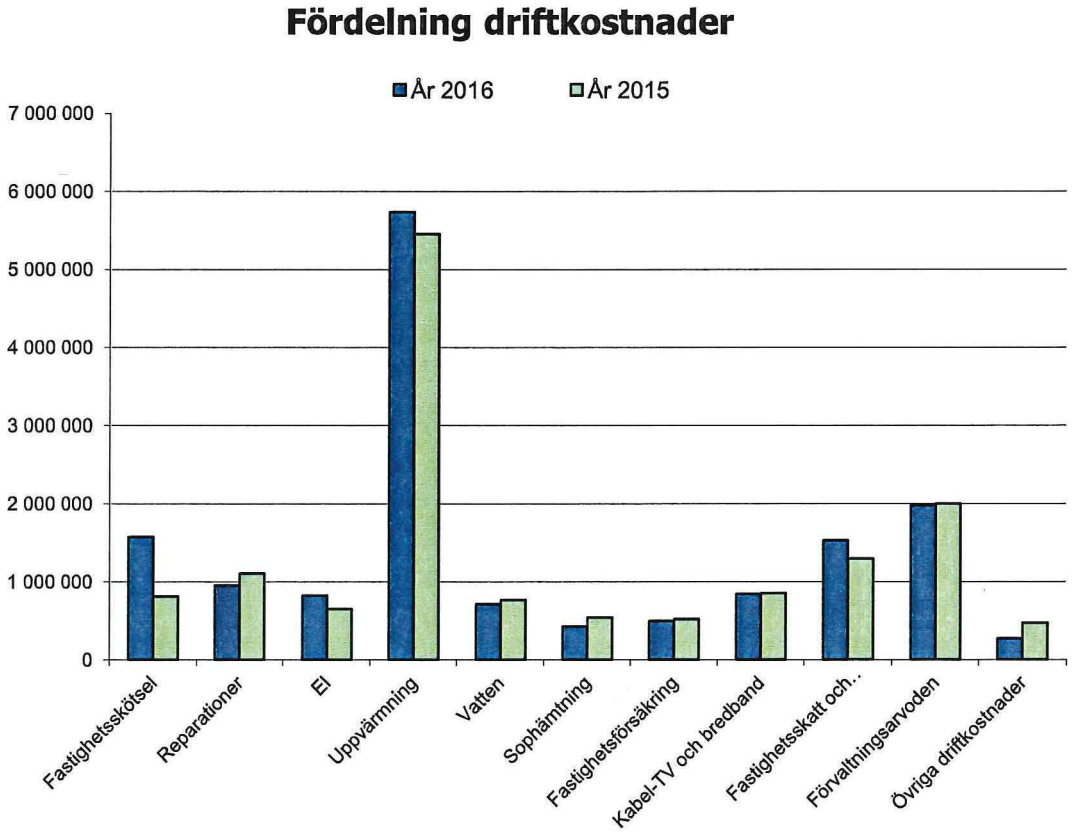
Stockholm den 6 / 4 2017

Karin Pettersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm





Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ……. Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB