



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Fredhäll



MEDLEM I HSB



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.

Årsredovisning för

# **HSB Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm**

702000-6305

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## ÅRSREDOVISNING - 2021

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för bostadsrättsföreningen HSB Brf Fredhäll (702000–6305) i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1931-10-01. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Briljantsmycket 3 och 4, Skogslandet 1, 2 och 3, samt Purpur 1 och 2 i Stockholms kommun. På föreningens 7 fastigheter finns 5 hus. Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad av Protector försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägget.

### Föreningsstämman och styrelsen

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 maj 2021 (fysisk och digital pga. coronaläget). På stämman fysiskt deltog 17 medlemmar, digitalt deltog 240 medlemmar, sammanlagt 257 medlemmar och röstlängden fastställdes till 257 medlemmar varav en fullmakt.

Styrelsen har sedan årsstämman 2021 utgjorts av:

Ordförande	Fredrik Salzedo
Sekreterare	Frida Gustafsson
Ledamot	Jesper Lindberg
Ledamot	Madeleine Sandmon
Ledamot	Hugo Wirdenius
Ledamot	Michelle Liljefors
HSB-ledamot	Fredrik Brorson

Inga suppleanter har funnits.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2022 är Jesper Lindberg och Madeleine Sandmon. Fredrik Salzedo avgår i förtid pga. flytt från föreningen.

Föreningens firma har tecknats av styrelseledamöter två i förening, det vill säga två av styrelsens ledamöter tecknar firman tillsammans.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt ett internt då styrelsen planerade årets verksamhet.

Föreningens revisionsfirma har varit BoRevision i Sverige AB. Internt valda (vid föreningsstämman) revisorer har varit Sarah Golibari, ordinarie med Elias Widenius som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Lars Sundelind, sammankallande samt Josefine Staaf och Björn Stenqvist. Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 1: a distrikt har varit hela styrelsen.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 1069. Under året har 189 medlemmar tillkommit och 216 medlemmar har lämnat. Vid årets slut var antalet medlemmar 1044. Under året har 132 lägenhetsöverlåtelser skett.

Förändringar i insatser och kapitaltillskott uppgår till 0 kr respektive 0 kr.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Riksbyggen.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1960-talet	Samtliga köksstammar byttes
1990–1992	Samtliga badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverade
1990–1992	Samtliga elledningar (stigarledning) byttes ut med nya dragningar fram till lägenhet
1990–1992	Renovering av föreningens tvättstugor
2007	Installation av sopsug
2010	Högtrycksspolning av samtliga badrumsstammar
2010–2013	Relining av samtliga köksstammar
2013	Samtliga 27 portar i föreningen renoverades med nya portar och glassektioner

2016	Godkänd OVK för föreningens samtliga lägenheter
2016–2018	Renovering av balkonger på 4 av 5 av föreningens hus (ej hus 4)
2016–2018	Renovering av fasaderna på samtliga av föreningens 5 hus
2016–2018	Renovering av fönstren på samtliga av föreningens 5 hus
2016–2018	Renovering av taken på samtliga av föreningens 5 hus
2018	Installation av nytt källsorteringssystem samt stängning av tidigare Miljörummet
2019	Renovering av föreningens 8 tvättstugor inkl. nya maskiner
2019-2020	Renovering av samtliga tre uteplatser
2020	Renovering av föreningslokalen "Victoria", gym och bastu, samt arbetsplatser och mötesrum
2021	Stampsolning av samtliga stammar i hela föreningen

Avgifterna var oförändrade under 2021.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Avgiftsfri månad december 2021*

Som tidigare nämnts i tidigare årsredovisningar samt stämmor, undersökte styrelsen möjligheten till en ev. avgiftsfri månad. En avgiftsfri månad passar föreningens långsiktiga mål bättre än en hyresreducering. Detta då styrelsen vill tro att *den som spar den har* samt att styrelsen vill helst inte behöva höja avgiften i framtiden ifall större kostnader uppkommer. Därmed beslutade styrelsen att göra december 2021 avgiftsfri. Detta kom lägligt till jul, och efter 2 tuffa år av pandemi, där många drabbats negativt ekonomiskt. En avgiftsfri månad är frukten av hårt arbete i styrelsen med att ständigt optimera våra avtal, ta långsiktiga beslut och aktivt jobba med nya sätt att sänka föreningens kostnader. Då frukten av detta arbete har gett resultat samt att föreningens ekonomi är väldigt stark och god, valdes det att göra december 2021 till en avgiftsfri månad. Det var otroligt glädjande för styrelsen att kunna ge tillbaka till samtliga boende, en fin ekonomisk present i form av avgiftsfri månad som kom lägligt till jul.

### *Covid-19*

Större delen av året har präglats i år igen av den pågående pandemin och dess konsekvenser den medfört. Föreningen har på inget sätt varit undantagen, utan mycket tid har lagts på detta. Tydligaste påverkan har våra kommersiella lokalhyresgäster haft, där styrelsen beviljat hyresreduceringar för 2 verksamheter som haft det mycket tufft under året. Totalt har rabatt getts med ca 418 000 kr, dvs. föreningens hyresintäkter hade varit ca 418 000 kr högre om inte Covid-19 drabbat världen. Till skillnad från 2020, erbjöd regeringen flera tillfällen för verksamheter att ansöka om stöd under året 2021 jämfört med året innan. Dvs att verksamheter gavs fler tillfällen att söka stöd 2021 än 2020 och därmed förklaras även då föreningens kostnadsökning från ca 240.000kr år 2020 till ca 418.000kr år 2021 i hyreslättnader. Ytterligare kostnad som covid-19 medfört föreningen är kostnaden att hålla i stämman 2021 digitalt. Då vi är en väldigt stor förening, valdes att ta hjälp av vår kommersiella hyresgäst Kosmonaut (som erbjuder just produktion och studio) för digital produktion samt inspelningsstudio. Detta medförde en kostnadsökning på ca 60.000kr.

### *Kommersiella lokaler*

Hyresförhandlingar har sedvanligt skett med ett antal hyresgäster, och det är föreningens långsiktiga mål att nå en bashyresnivå på i genomsnitt ca 2 000 kr/kvm i föreningen, då detta är marknadsläget i Fredhäll.

### *Avtal*

Föreningen sade, under senhösten 2020, upp avtalen med Riksbyggen samt Fastighetsägarna. HSB valdes som totalentreprenör som fick ansvaret för både teknisk och ekonomisk förvaltning med start Januari 2022. Syftet är både att öka kvaliteten på tjänsterna samt att minska kostnaderna.

### *Motioner*

Avseende tidigare inkomna motioner har motionen avseende att införskaffa löpband till gymmet genomförts. Motionen från stämman 2020 gällande kartläggningen/utredningen avseende föreningens vinds- och källarförråd fortsätter med det långsiktiga målet att varje lägenhet ska ha ett förråd, samt att kunna exploatera föreningens vindsutrymmen och därigenom öka intäkterna till föreningen. Vid stämman 2021 återmitterades frågan till en extrastämma. Pga rådande läget med corona valde styrelse att ta upp detta på ordinarie stämma 2022.

### *Övriga noteringar*

Styrelsen vill fortsatt uppmana alla medlemmar att sortera ut sitt matavfall, detta både för att sänka föreningens kostnader samt göra en insats för miljön. Styrelsen vill också påminna om den stora mörkgröna lådan med nya matavfallspåsar som finns på innergården mellan Hus 2 och 3, bakom återvinningsstationen vid ADL 15–17. Lådan står invid den kompost som finns mellan cykelparkeringen och häcken, bredvid flaggstängen. På framsidan av lådan står "sand" i vitt samt att locket har en lapp märkt "Avfallspåsar".

Styrelsen vill även uppmana samtliga medlemmar att inte lämna skräp utanför återvinningsstjärnen. Detta då det blir snöbollseffekt och att andra externa även tar sig friheten att lämna sitt skräp på samma plats. Detta medför onödiga extrakostnader till föreningen.

#### *Föreningens energiförbrukning*

Det är glädjande att se att det arbete som lagts ner samt de investeringar som gjorts genom åren ger tydliga resultat avseende föreningens energiförbrukning.

#### *Elförbrukning*

Förbrukningen 2021 var totalt 417 627 kWh, vilket är en ökning på ca 2% jämfört med 2020 (409 053 kWh) Trots liknande förbrukning jämfört med 2020, så har dessvärre elen ökat rejält i pris rent allmänt i Sverige senaste året, vilket medförde en kostnadsökning på hela 49% (från 566tkr 2020 till 847tkr 2021). Detta är självklart något som styrelsen jobbar aktivt med och bevakar.

#### *Uppvärmning*

Föreningens i särklass största kostnad är i vanlig ordning uppvärmningen. Under 2021 har styrelsen jobbat aktivt med att se över föreningens uppvärmningskostnader och planerar större projekt samt investeringar för att sänka föreningens uppvärmningskostnader ytterligare. Under 2022 planeras injustering i värmesystemet att göras samt ändringar i ventilationssystemet som kommer att sänka föreningens förbrukning och därmed kostnader.

#### *Vatten*

Föreningens vattenförbrukning 2021 låg i paritet med 2020, ca 59.000 m3 (60 255 m3 år 2020).

#### *Utblick mot 2022*

Under 2022 har styrelsen avsatt medel förr att byta ut passersystemet som gjort sig väldigt gammalt. Reservdelar har nästintill varit omöjliga att hitta samt att brukandet har begränsats. Nytt passersystem kommer att installeras med start under våren och avslutas innan midsommar. Utöver detta kommer även injustering samt ventiler bytas på samtliga element i föreningen som kommer att leda till minskad förbrukning och därmed lägre kostnader. Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK som skall göras vart 6e år planeras även att göras under 2022 (gjordes senast 2016).

Översynen av föreningens lokaler kommer att fortsatt vara en prioritet, för att säkerställa att föreningen inte har några dolda intäktsmöjligheter och att allt görs för att optimera intäkterna. Där tros HSB med sitt uppdrag som totalentreprenör, helhetssyn på ekonomiska samt tekniska, samt stora expertis vara till stor hjälp.

## **Ekonomi**

Årets resultat för verksamhetsåret 2021 uppgår till 564 766 kr (överskott) vilket är en minskning jämfört med föregående års resultat (4 516 600 kr).

Enligt budget skulle vinsten vara ca 3,2Mkr men budgeten hade inte tagit höjd för coronastöd (ca 400tkr), avgiftsfri månad (ca 1,7Mkr) samt stamspolning (ca 900tkr). Stamspolningen var planerad att utföras 2020 men behövdes skjutas på pga. pandemin, som också förklarar den höga vinsten som föreningen gjorde 2020 då kostnader sköts på till 2021.

### **Disposition av årets resultat**

#### **Akkumulerat resultat:**

Balanserat resultat (ingående)	16 931 229
Årets resultat	<u>564 766</u>
	17 495 995

#### **Avsättning/uttag underhållsfonden:**

Reservering till underhållsfond	3 119 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-1 605 424
Balanserat resultat (utgående)	<u>15 982 418</u>
	17 495 994



## Flerårsöversikt och nyckeltal:

Nedan presenteras flerårsöversikten. En förbättring på 3% för soliditeten trots lägre resultat.

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	26 379	28 057	27 910	27 423	25 190	24 857
Resultat, tkr	565	4 517	4 367	7 060	4 173	4 110
Soliditet, %	30,9	30,0	27,9	23,4	23,5	27,0

\*Soliditet är summan Eget Kapital delat på Tillgångar

Föreningens ytor är enligt tabellen nedan. Dessa ligger till grund för kommande nyckeltalsredovisning.

Antal	Benämning	Yta (kvm)	Anmärkning
790	Lägenheter, bostadsrätt	32 253	
0	Lägenheter, hyresrätt	0	
2	Lokaler, bostadsrätt	371	Jan-Key Åberg
53	Lokaler, hyresrätt	3 899	Allt från små förråd till Kosmonauts lokal
5	Lokaler, föreningens	374	Föreningslokal, exp., gästlägenheter etc.
8	Tvättstugor	395	
<b>858</b>		<b>37 292</b>	

I föreningen finns även 5 parkeringsplatser, varav 2 disponeras som laddplatser för föreningens medlemmar och resterande 3 hyrs ut till lokalhyresgäster.

Nedan visas ett antal nyckeltal avseende föreningens ekonomi. Presenterade nyckeltal ska inte ses som exakta sanningar utan som ungefärliga nivåer. Flerårsöversikten syftar snarare till att ge en upplysning om hur föreningen ligger till ekonomiskt utifrån ett antal nyckeltal över en längre tidsperiod. Olika jämförelsesidor har olika definitioner på detta nyckeltal, varför man behöver vara vaksam på definitionen vid jämförelser.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift (kr/kvm)	572	633	632	640
Drift (kr/kvm)	540	476	477	460
Belåning_1* (kr/kvm)	3 720	3 925	4 086	4 339
Belåning_2** (kr/kvm)	3 217	3 395	3 534	3 847
Belåningsgrad i förhållande Till nettoomsättning	4,7	4,5	4,7	5,1
Räntekänslighet	6,4 (5,9)***	6,1	6,4	6,8
Räntekostnader i förhållande Till nettoomsättning	2,5%	3,6%	4,1%	6,3%
Underhålls- och Amorteringsutrymmet	33,4% (37,6%)***	41,1%	38,3%	44,6%
Avsättning till framtida Underhåll (kr/kvm)	193	288	268	314
Energikostnad (kr/kvm)	204	178	197	208

- \*: Belåning\_1, kr/kvm, är totala långfristiga skulder fördelade på kvm-ytan för bostäder
- \*\* : Belåning\_2, kr/kvm, är totala långfristiga skulder fördelade på föreningens totalyta
- \*\*\*: Avgiftsfria månaden i december 2021 var en engångsförteelse, och påverkar självklart nyckeltalen. Talet i parentes representerar det uppskattade nyckeltalet utan avgiftsfria månaden.

Årsavgiften (kr/kvm) är årsavgifterna (exklusive de obligatoriska tilläggen för bredband och försäkring) fördelat på kvm-ytan för bostäder och brf-lokaler. Föreningens avgifter kan sägas vara normala då en vanlig avgift ligger på ca 500 – 700 kr/kvm.

Drift kr/kvm är föreningens rörelsekostnader (driftkostnader + övriga externa kostnader + personalkostnader) fördelade på föreningens totalyta. Den långsiktiga målsättning är att minska dessa till under 400 kr/kvm.

Belåningsgraden understiger 4 000 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 bra till. Notera samtidigt att sidan allabrf.se har sin gräns vid 3 000 kr/kvm och HSB anger gränsen 2000 kr/kvm för att få högsta betyg<sup>1</sup>. Nästa år bedöms föreningen komma under 3 000 kr-gränsen.

Ett annat nyckeltal gällande belåningsgrad är att sätta de långfristiga skulderna i relation till nettoomsättningen (jämför lån i förhållande till inkomst för privatpersoner). 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 4,7. Detta nyckeltal har påverkats av det avgiftsfria månaden vi hade i december 2021. Utan den hade nyckeltalet varit lägre.

Föreningens räntekänslighet, dvs. hur många procentavgiften behöver höjas för att täcka upp en räntehöjning på en procentenhet, är 6,4 % (5,9% om man bortser från avgiftsfria månaden som var en engångsförteelse). Nyckeltalet räknas fram genom att sätta de långfristiga skulderna i förhållande till årsavgifterna. Resultatet 5,9%, vilket ger betyg 4 av 5 enligt HSB<sup>2</sup>.

Ytterligare ett nyckeltal kopplat till föreningens belåning 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 2,5 % av nettoomsättning dvs. klart under 20 %.

Ett annat nyckeltal, kallat *Underhålls- och amorteringsutrymmet*, är att sätta föreningens kostnader för reparationer, 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 33,4% (37,6% om man räknar bort avgiftsfria månaden december 2021).

Ytterligare ett nyckeltal kopplat till föreningens långsiktiga kostnadsnivå, är *Sparande till framtida underhåll*. Nyckeltalet är framtaget av HSB och visar hur mycket pengar bostadsrättsföreningen får över i den löpande driften av fastigheten, pengar som ska gå till de framtida underhållen och investeringarna. Uträkningen är att sätta årets resultat + avskrivningarna + underhåll i förhållande till föreningens totala yta. Resultatet för Brf Fredhäll blir 193 kr/kvm. Schablonmässigt bör detta ligga i intervallet 250 – 350 kr/kvm enligt HSB<sup>3</sup>. Vi har dock under 2021 utfört stamspolning för närmare 1Mkr vilket förklarar det något lägre nyckeltalet för 2021 och som är en investering inför framtiden.

Ett sista nyckeltal avser föreningens energikostnader. Här ställs kostnaderna avseende el, vatten och uppvärmning i förhållande till föreningens totala yta. Föreningens energikostnad är 204 kr/kvm, vilket är en ökning jämfört med föregående år, pga. den stora prisutvecklingen som skett på elmarknaden. Riktmärket för en normal energikostnad ligger på 200 kr/kvm enligt HSB<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/skuldsattning/>

<sup>2</sup> <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/rantekanslighet/>

<sup>3</sup> <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/sparande/>

<sup>4</sup> <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/energikostnad/>



## Resultatredovisning

### Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning har minskat med ca 1,7M kronor gentemot föregående år. Minskningen beror på den avgiftsfria månaden vi hade i december 2021.

### Föreningens kostnader, övergripande

Föreningen har under 2021 haft i storleksordningen lika större kostnader jämfört med 2020, se tabellen nedan. Ökningen beror mest på ökade elpriset samt stamspolningen.

	2021	2020
Rörelsekostnader, exkl. räntekostnader	20 139 134 kr	17 766 585 kr
Rörelsekostnader, inkl. räntekostnader	20 778 750 kr	18 775 366 kr
Totala kostnader	25 802 367 kr	23 593 702 kr

- Rörelsekostnader: Driftkostnader + övriga externa kostnader + personalkostnader (se resultatredovisningen)

### Driftkostnader

Avseende driftkostnader är dessa något högre jämfört med föregående år. Avseende kostnadsökningarna är det framförallt under delen "övriga driftkostnader" som kostnaderna ökat, där bl.a. försäkringspremier ökat rent allmänt, men där kostnader för konsultuppdrag avseende totalentreprenadsupphandlingen som föreningen haft. Digital stämman 2020 är också en kostnadsökning likaså ökade inkassokostnaderna som uppkom i samband med bytet till HSB och gamla fakturor drevs in.

Samtidigt har några kostnader minskat. Mest glädjande är minskningen av räntekostnader för långfrist skuld som minskat med ca 370 000kr jämfört med föregående år.

### Personalkostnader och arvoden

Föreningens kostnader för personal och arvoden, vilka består av arvoden till styrelsen, valberedningen respektive internrevisorn samt sociala kostnader, har ökat lite till följd av höjda prisbasbelopp.

### Avskrivningar

Avskrivningarna har ökat lite jämfört med föregående år som följd av fortsatta investeringar i förenings fastigheter.

### Lån och räntekostnader

Föreningens räntekostnader är ca 370 000 kr lägre jämfört med 2020 till följd av lägre räntor.

Föreningens lån uppgick till ca 125 Mkr vid årets början, och till ca 120 Mkr vid årets slut. Lånen har således minskat med ca 5 Mkr helt enligt fastställd amorteringsplan, vilken är en amorteringstakt på ca 4 % med målsättningen att föreningen ska vara skuldfri ca 2045 (förutsatt att inga nya lån behöver tas). Det är styrelsens långsiktiga plan att de planliga amorteringarna varje år (5 Mkr/år) ska motsvara avskrivningarna, då detta är en långsiktigt bra och hållbar nivå, samtidigt som det innebär en rättvis avvägning mellan nuvarande och framtida medlemmar.

### Ytterligare kommentarer kring föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stark och solid, vilket inte minst visas i återkommande överskott från år till år, samt att viktiga nyckeltal stärks.

Det är styrelsens övergripande ambition att fortsätta arbetet med att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Detta görs genom att se över både intäkterna samt kostnaderna. Med nuvarande intäkts- respektive kostnadsnivå (nettoomsättning – rörelsekostnader inkl. räntekostnader) har föreningen ett kassaflödesöverskott på ca 9 Mkr/år. Från dessa pengar ska sedan planliga amorteringar betalas på ca 5 Mkr. Återstår därefter ca 4 Mkr, vilka kan disponeras till investeringar och sparande.

Det är styrelsens tro att intäkterna kan fortsätta ökas (efter Covid-19) genom att kontinuerligt se över hyresnivåerna i föreningen, samt genom att se över de lokaler som finns, eller kan skapas. Ett exempel är omvandla outnyttjade ytor och hyra

ut dessa, eller omfördela befintliga ytor så de nyttjas mer effektivt och kan bli inkomstbringande, som t.ex. delningen av tvättstugan på EA7.

Fokus på kostnadssidan kommer fortsatt vara samma som föregående år, dvs. huvudsakligen de taxebundna kostnaderna, och enskilt viktigast här är uppvärmningskostnaderna. För större kostnadsminskningar krävs dock fortsatta investeringar, där steg 2 och 3 avseende värmesystemet diskuteras, vilka är injustering av värmesystemet (inkl. byte av termostatventiler) respektive utbyte av de vattenburna handdukstorkarna som sitter i många badrum.

### ***Slutord***

Ett stort tack till våra leverantörer med personal och till de medlemmar som deltar i föreningens arbete och engagerar sig i frågor som rör vårt boende.

**Förändring eget kapital**

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	1 143 784	13 100 589	24 379 265	14 118 718	4 516 601	57 258 956
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 704 090	-1 704 090		
Balanseras i ny räkning				4 516 601	-4 516 601	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					564 766	564 766
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 143 784</b>	<b>13 100 589</b>	<b>26 083 355</b>	<b>16 931 229</b>	<b>564 766</b>	<b>57 823 722</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	26 366 515	28 057 473
Övriga rörelseintäkter		12 179	40 021
		<u>26 378 694</u>	<u>28 097 494</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-18 773 344	-16 633 810
Övriga externa kostnader	4	-959 177	-728 717
Personalkostnader och arvoden	5	-406 613	-404 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 049 183	-4 818 336
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 190 377</u>	<u>5 512 573</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 006	12 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 617	-1 008 781
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>564 766</u>	<u>4 516 601</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>564 766</u>	<u>4 516 601</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>564 766</u>	<u>4 516 601</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	169 992 450	164 637 645
Inventarier installationer	7	1 387 755	1 400 364
Pågående ombyggnationer	6	-	9 887 395
		<u>171 380 205</u>	<u>175 925 404</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 800	1 800
		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>171 382 005</u>	<u>175 927 204</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		185 696	209 180
Övriga fordringar	8	14 620 309	13 737 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		770 868	623 209
		<u>15 576 873</u>	<u>14 569 971</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9	125 842	122 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>15 702 715</u>	<u>14 692 757</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>187 084 720</u>	<u>190 619 961</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		26 083 355	24 379 265
Medlemsinsatser		1 143 784	1 143 784
Upplåtelseavgifter		13 100 589	13 100 589
		40 327 728	38 623 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 931 228	14 118 718
Årets resultat		564 766	4 516 601
		17 495 994	18 635 319
<b>Summa eget kapital</b>		57 823 722	57 258 957
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 585 900	12 585 900
		11 585 900	12 585 900
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	110 538 514	114 013 514
Inre reparationsfond		362 631	362 631
Leverantörsskulder		2 148 336	2 209 124
Skatteskulder		210 474	423 779
Övriga skulder	11	1 132 841	921 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 282 302	2 844 127
		117 675 098	120 775 104
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		187 084 720	190 619 961

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		564 766	4 516 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		5 049 183	4 818 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>5 613 949</b>	<b>9 334 937</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-40 959	-47 019
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		374 994	2 165 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 947 984</b>	<b>11 453 329</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter		-503 985	-5 449 660
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-503 985</b>	<b>-5 449 660</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupplåtelse av lägenhet			-
Amortering av lån		-4 475 000	-5 175 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 475 000</b>	<b>-5 175 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>968 999</b>	<b>828 669</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>13 466 113</b>	<b>12 637 444</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 435 112</b>	<b>13 466 113</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Byggnader (skrivs av per komponent)	15-120 år	15-120 år
Ombyggnationer	15-120 år	15-120 år
Maskiner och inventarier	20%	20%
Installationer	5%	5%

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	18 933 388	20 635 441
Hyror	5 609 460	5 666 719
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	263 248	200 124
Bredband	588 958	642 807
Övriga hyresintäkter	971 461	912 382
<b>Summa</b>	<b>26 366 515</b>	<b>28 057 473</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 037 486	1 981 139
Tillsyn, besiktning, kontroller	72 504	14 873
Trädgårdsskötsel	559 130	610 146
Snöröjning	38 508	7 724
Reparationer	1 170 329	785 178
El	847 462	566 487
Uppvärmning	5 766 999	5 161 645
Vatten	989 676	919 557
Sophämtning	407 660	354 729
Försäkringspremie	845 277	658 773
Självrisk	94 900	23 650
Fastighetsavgift bostäder	1 154 069	1 130 339
Fastighetsskatt lokaler	747 640	747 640
Övriga fastighetskostnader	238 806	181 711
Kabel-tv/Bredband/IT	887 976	889 280
Förvaltningsarvode ekonomi	482 108	464 278
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 798	16 441
Förvaltningsarvode teknik	669 600	671 991
Teknisk förvaltning utöver avtal	83 311	-
Juridiska åtgärder	44 258	12 570
Övriga externa tjänster	25 423	20 749
	<u>17 167 920</u>	<u>15 218 900</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	14 139	-
Lokaler	84 320	365 519
Tvättstuga	37 241	2 146
VA/Sanitet	953 588	-
Ventilation	-	34 067
El	151 199	-
Lås	19 678	38 611
Byggnad	118 041	47 868
Tak	-	116 841
Fönster	227 218	18 353
Mark	-	37 616
Laddplatser	-	82 751
Gård	-	671 138
Övrigt	-	-
	<u>1 605 424</u>	<u>1 414 910</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>18 773 344</b>	<b>16 633 810</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bevakningskostnader	166 484	51 967
Porto / Telefon	24 825	23 588
Konsultarvode	301 786	167 759
Besiktning- och utredningskostnader	1 748	18 078
Revisionarvode	43 047	44 276
Hyror och arrenden	18 805	18 506
Administrationskostnader	243 337	286 800
Förbrukningsinventarier och materiel	85 146	37 083
Medlemsavgifter	73 999	80 660
<b>Summa</b>	<b>959 177</b>	<b>728 717</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

##### *Medelantalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda.

##### *Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden, internrevisor och övriga ersättningar	309 400	307 456
Sociala kostnader	97 213	96 602
	<b>406 613</b>	<b>404 058</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	207 910 959	207 960 959
-Justering av anskaffningsvärde	-	-50 000
-Ombyggnad	6 822 899	6 822 899
-Mark	439 350	439 350
	<b>215 173 208</b>	<b>215 173 208</b>
Nyanskaffningar		
-Föreningslokalen	3 984 988	-
-Tvättstugerenovering	6 278 572	-
	<b>10 263 560</b>	<b>-</b>
Pågående arbeten		
-Föreningslokalen	-	3 608 823
-Tvättstugerenovering	-	6 278 572
	<b>-</b>	<b>9 887 395</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-50 535 563	-45 832 091
-Årets avskrivning enligt plan	-4 908 755	-4 703 472
	<b>-55 444 318</b>	<b>-50 535 563</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>169 992 450</b>	<b>174 525 040</b>

**Taxeringsvärde**

Byggnader - bostäder	318 000 000	318 000 000
Byggnader - lokaler	29 429 000	29 429 000
Mark - bostäder	671 000 000	671 000 000
Mark - lokaler	45 335 000	45 335 000
	<b>1 063 764 000</b>	<b>1 063 764 000</b>

**Not 7 Inventarier och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 536 497	1 132 158
 Nyanskaffningar		
-Inventarier gym	76 273	137 542
-Torktumlare	51 546	-
-Installation fjärrvärmecentral	-	1 266 797
	<b>2 664 316</b>	<b>2 536 497</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 136 133	-1 021 269
-Årets avskrivning	-140 428	-114 864
	<b>-1 276 561</b>	<b>-1 136 133</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 387 755</b>	<b>1 400 364</b>

**Not 8 Kortfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	259 325	379 107
Avräkningskonto HSB	1 712 568	3 057
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	12 596 702	13 340 271
Övriga fordringar	51 714	12 779
Vidarefaktureringar	-	2 368
	<b>14 620 309</b>	<b>13 737 582</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	97 786	97 786
Nordea	25 000	25 000
Bank	3 056	-
	<b>125 842</b>	<b>122 786</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Lånetyp	Konvertering		2021-12-31	Amortering	
		/slutbetalning	Ränta		/Upplåning	2020-12-31
Nordea Hypotek				-	-11 150 000	11 150 000
Stadshypotek	3-mån	2022-03-09	0,30%	46 275 000	9 550 000	36 725 000
Stadshypotek	3-mån	2022-04-25	0,30%	25 200 000	-1 000 000	26 200 000
Stadshypotek	Bundet	2022-05-31	0,30%	18 179 514	-500 000	18 679 514
Stadshypotek	3-mån	2022-09-30	0,30%	19 884 000	-375 000	20 259 000
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	5 254 900	-	5 254 900
Stadshypotek	Bundet	2023-09-30	2,08%	7 331 000	-1 000 000	8 331 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-110 538 514		-114 013 514
				<b>11 585 900</b>	<b>-4 475 000</b>	<b>12 585 900</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 2 125 000 kr under år 2022.

## Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	943 598	785 621
Hysesdepositioner	180 195	127 260
Övriga skulder	9 048	9 048
	<b>1 132 841</b>	<b>921 929</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	142 717 428	142 717 428
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>142 717 428</b>	<b>142 717 428</b>

#### Eventalförpliktelser

Till fastigo finns ansvarsförbindelser om 14 907 kr, föregående år likaså.

## Underskrifter

Stockholm - - 2022

\_\_\_\_\_  
Fredrik Salzedo  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Michelle Liljefors  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jesper Lindberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Madeleine Sandmon  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Frida Gustafsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hugo Wirdenius  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Brorsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den - - 2022

\_\_\_\_\_  
Sarah Golibari  
Av föreningen vald revisor

\_\_\_\_\_  
Joakim Häll  
Av HSB riksförbund förordnad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredrik Johan Salzedo

Styrelseordförande

Serienummer: 19900316xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-05-31 14:54:17 UTC



## FREDRIK BRORSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19740413xxxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2022-05-31 15:02:23 UTC



## JESPER LINDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19860917xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2022-05-31 15:10:50 UTC



## Hugo Fredrik Wirdenius

Styrelseledamot

Serienummer: 19970729xxxx

IP: 213.179.xxx.xxx

2022-05-31 16:01:06 UTC



## MADELEINE SANDMON

Styrelseledamot

Serienummer: 19870817xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2022-05-31 18:47:22 UTC



## Michelle Liljefors

Styrelseledamot

Serienummer: 19970703xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2022-05-31 19:38:20 UTC



## FRIDA GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19910917xxxx

IP: 79.73.xxx.xxx

2022-06-01 10:59:06 UTC



## SARAH GOLIBARI

Internrevisor

Serienummer: 19820816xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2022-06-01 13:46:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: HKK1T-65E0X-7BSU4-L32CM-KMDVUJ-3VG7G

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

**Revisor**

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2022-06-02 08:31:06 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

# 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 i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### 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 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 uppger, 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 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 Fredhäll i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sarah Golibari  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2022-06-02 08:30:52 UTC



**SARAH GOLIBARI**

Revisor

Serienummer: 19820816xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2022-06-02 08:35:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# 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

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar 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.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## 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 omföring 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.

## 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.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING

**FREDHÄLL**

S T O C K H O L M

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**